RENTAL MARKET REPORT

Toronto CMA

Canada Mortgage and Housing Corporation

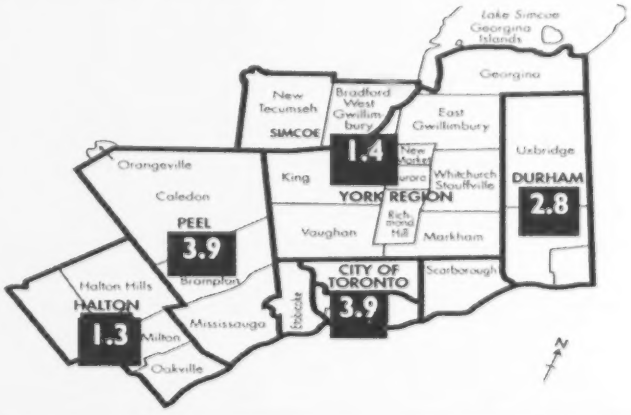
October 2003 Survey

Toronto CMA Rents Flatten as Vacancy Rates Rise to 3.8% in 2003

Toronto's rental market continued to ease, according to the 2003 survey results. After jumping in 2002, CMHC's *Rental Market Survey* indicated a further rise in Toronto's vacancy rate. The continued rise in the Toronto vacancy rate is attributed to two main factors: weaker net rental demand and the expansion of the apartment universe. Rental demand continued to soften as declining mortgage rates helped keep the cost gap between owning and renting relatively small, opening doors to more buyers. In addition, condominium completions enabled first time buyers of years past to take possession of their new units this year, pushing vacancies up further. The inflow of new renters was unable to offset this outflow as immigration and youth job growth remained weak through 2003. Weaker net rental demand was met with more supply as conventional apartment completions accelerated, pushing the rental universe up particularly in the core. Consequently, the Toronto vacancy rate rose to its highest level since the inception of the survey.

continued on page 2

Vacancy Rates By Region (2003) *Toronto CMA*



CMHC Ontario Business Centre, Market Analysis
Ted Tsiakopoulos
(416) 218-3407
ttsiakop@cmhc-schl.gc.ca

IN THIS ISSUE

1. Toronto rental market eases further in 2003
2. Summary-highlights
3. Toronto CMA vacancy rate reaches all time high
4. Vacancies jump most in City
6. Toronto rents soften
8. Vacancy/Rents by Unit Size
9. Rental Market Outlook
10 Methodology, Definitions

Vacancy and Rent Tables
11. Row vacancies/avg rents
12. Apartment vacancy rates
13. Apartment avg rents
14. Apartment universe
15. Assisted Vacancy Rates
16. Vacancy/Rents by Height

CMHC SCHL

HOME TO CANADIANS
Canada

Rising Toronto area vacancies have also resulted in a softer rent environment for the first time in 2003. This is in stark contrast to the norm of rent increases witnessed immediately following the introduction of the *Tenant Protection Act(TPA)* legislation. Since 1998, landlords have been able to move rents closer to market upon units being vacated. With more units staying vacant longer over the past couple of years, declining demand is beginning to be reflected in a downward adjustment in market rents and therefore asking rents. Both decontrolled and occupied units have been impacted this year limiting price pressures, particularly in City of Toronto neighbourhoods.

Toronto`s rental market is in transition. Rental conditions will continue softening. The push to homeownership will continue to push vacancy rates higher, albeit at a slower rate, as first time buyers remain reasonably active next year. Secondly, new home completions will continue to accelerate. A number of first time buyers/renter households of years past will take occupancy of their newly completed lowrise and highrise homes-- pushing vacancies up further. However, the replacement rate should strengthen as immigration and youth job growth increase in strength through 2004.

Vacancy rates on the rise in other Canadian Centres

The average rental apartment vacancy rate in Canada`s 28 metropolitan areas rose to 2.2% in October 2003 from 1.7% in 2002. However, it is below the average of 3.4% over the 1992 to 2002 period.

Similar to the local story, low mortgage rates which reduced mortgage carrying costs, helped bring homeownership within the reach of many renter households. Vacancies also rose because rental apartment completions added new rental supply in many urban centres.

Vacancy rates were higher than one year ago in 20 of Canada`s 28 metropolitan areas. Saint John, Saguenay, Saskatoon, Calgary and Windsor had the highest vacancy rates while Quebec, Sherbrooke, Victoria, Montreal and Gatineau were among the cities with the lowest vacancy rates.

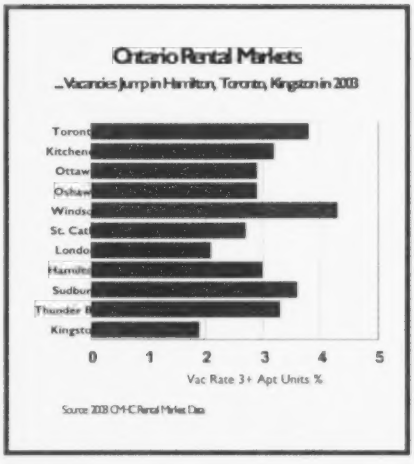
Nationally, vacancy rates have increased across the range of rent levels in a number of large centres. Nevertheless, at the most affordable level there is still an inadequate supply of units. Therefore there is a need to add to the affordable rental stock. This fact is reinforced by evidence that a large proportion of low income families have to pay more than 30 per cent of their income for rent.

Vacancy rates were higher in nine of Ontario`s 11 metropolitan areas. Rates increased by at least one percentage point in Hamilton, Toronto, Kingston and Ottawa.

CMHC`s annual survey also showed that average rents for two bedroom apartments increased in all metropolitan areas except Toronto and Calgary where rents were essentially flat. The highest increase occurred in Gatineau where rents were up by 6.7%. Kingston posted the second largest increase at 5.6%.

The highest average monthly rents for two bedroom apartments were in Toronto ($1040) followed by Vancouver ($985) and Ottawa ($932). The lowest average rents were in Trois-Rivieres ($436) and Saguenay ($457).

Apartment Vacancy Rates : Major Metro Areas (All units)	2002	2003
Atlantic Region		
St. John's	2.7	2.0
Halifax	2.7	2.3
Saint John	6.3	5.2
Quebec Region		
Gatineau	0.5	1.2
Montreal	0.7	1.0
Quebec	0.3	0.5
Sherbrooke	1.8	5.2
Saguenay	4.9	0.7
Trois-Rivieres	3.0	1.5
Ontario Region		
Hamilton	1.6	3.0
Kingston	0.9	1.9
Kitchener	2.3	3.2
London	2.0	2.1
Oshawa	2.3	2.9
Ottawa	1.9	2.9
St. Catharines-Niagara	2.4	2.7
Greater Sudbury	5.1	3.6
Thunder Bay	4.7	3.3
Toronto	2.5	3.8
Windsor	3.9	4.3
Prairie Region		
Calgary	2.9	4.4
Edmonton	1.7	3.4
Regina	1.9	2.1
Saskatoon	3.7	4.5
Winnipeg	1.2	1.3
British Columbia Region		
Abbotsford	2.0	2.5
Vancouver	1.4	2.0
Victoria	1.5	1.1
Total	**1.7**	**2.2**



104-02616/

2003 RMS SUMMARY

Toronto CMA

Vacancy Rates	2002	2003
Bachelor	2.8%	4.2%
1-Bedroom	2.7%	3.9%
2-Bedroom	2.4%	3.7%
3-Bedroom+	2.3%	3.6%
Total	2.5%	3.8%

Average Rents	2002	2003
Bachelor	$729	$731
1-Bedroom	$891	$884
2-Bedroom	$1047	$1040
3-Bedroom	$1253	$1211
Total	$975	$964

Toronto CMA Vacancy Rate Rises to its Highest Level in 2003

As expected, Toronto`s rental market continued to soften. CMHC`s 2003 rental market results indicated a rise in Toronto`s vacancy rate to 3.8% from 2.5% in 2002. What this means is that for every 1000 privately initiated apartment units, there were 38 units which remained vacant in 2003. Although the magnitude of the vacancy increase was smaller this year vs last, Toronto was again among the few urban centres which experienced at least a greater than one percentage point increase. What factors contributed to the rise in the Toronto vacancy rate to its highest level ever?

Demand for rental accommodation in the Toronto area continued to weaken. A decrease in mortgage rates through 2003 helped to mitigate the impact of rising home prices on mortgage carrying costs, helping to constrain the cost gap between owning and renting. This helped open doors to more first time buyers particularly for those paying mid to higher end monthly rents. Indeed, Toronto MLS sales are poised to break another record in 2003.

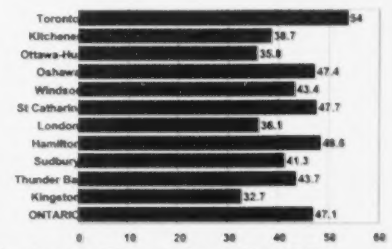
Secondly, condominium apartment completions, particularly in the core, have edged higher through this year. First time buyers of years past have taken possession of their new condo units and have vacated their existing rental suites. In fact, owner occupiers have had a more dampening impact on the rental market than investor owned completions. In this years edition of the GTA condominium survey, survey results showed net selling among the investor public. A combination of rising existing vacancies, softer rents and rising condo prices enticed more investors to exit the market, limiting the drag on conventional apartment vacancies.

The inflow of new renter households was unable to offset this outflow as immigration and youth job growth remained weak through this year. On the immigration front, the SARS epidemic and other geopolitical concerns have resulted in a 20% decline in Toronto immigration levels between January and September 2003 compared to the same period in 2002. Key to rental demand historically has been the immigration factor which offered little support in 2003. Alternatively, youth job growth remained weak, keeping more young adults from leaving the home. Low interest rates made home prospects that much more achievable causing some young adults to bypass the rental market altogether.

Toronto Condo Apt Completions Trend Higher

Source: CMHC Starts & Completions Survey

More Toronto Youth Staying Home Longer



Source: Statistics Canada 2001 Census % of young adults aged 20-29

Consequently, net rental demand and renter household formation weakened pushing vacancies up further this year.

Demand for all bedroom types continues subsiding

All bedroom types again experienced increases in vacancies in 2003. However, some bedroom types saw vacancy rate levels above CMA averages. Bachelor and one bedroom units were again notable examples. Bachelor unit rental supply was most pronounced again in this year`s survey at a vacancy rate of 4.2% while one bedroom vacancy rates hit a level of 3.9% The explanation is found in recent homebuyer profiles. *CMHC`s Consumer Intentions to Buy and Renovate a Home Survey* indicated for a second consecutive year that smaller households continued to dominate the market for homeownership. One and two person households were most likely to have vacated their rental units,--dampening demand for smaller sized rental accommodation.

Older buildings carried higher vacancies

Rental units in older buildings built before 1960 carried higher vacancies. Much of this older stock likely faced more competition from a greater availability of higher quality stock charging comparable rental rates. This resulted in higher vacancies as people shifted into better quality stock.

Vacancies jump most in City of Toronto

Examination of submarkets reveals that the biggest jump in vacancies occurred in 416 areas of the City of Toronto. Topping the list are Scarborough, North York City and Old City of Toronto. Vacancy rate levels here exceeded CMA averages. Not surprisingly, these areas were also home to the strongest expansion in the apartment and condominium universe. With a larger share of the rental stock in the city, renters shifting into the existing ownership housing stock and new condo stock helped push vacancies up strongly in these areas. In addition, while the overall stock of rented condominiums declined across the Toronto area, it remained more stable in the old city of Toronto, adding further to competitive pressures on conventional rental.

After 905 vacancies jumped most in 2002, the rise in this year`s survey has been more mild. Mississauga and Oakville areas showed a more pronounced softening in rental conditions while York Region and Brampton vacancies stayed at or slightly below 2002 levels. This has come despite strong homeownership trends in the suburbs vs core areas across the GTA. This certainly suggests that a combination of more 905 move-up buyers and more demand for housing from City of Toronto owner households has driven home sales in 905 areas in this year`s survey.

HOUSING NOW

Your Link to the Housing Market

Local Information -- National Consistency

•Enjoy local market insights through expert commentary by local analysts

•Plan and establish risk levels for your business and identify opportunities

•Stay ahead of the competition--make informed strategic decisions with the use of current data

To order or for more information please call
1-800-493-0059

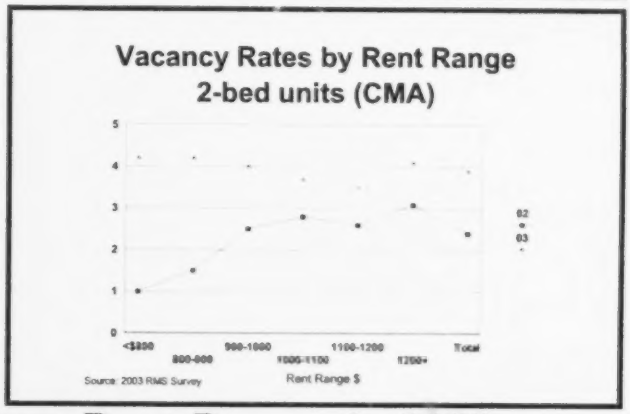
CMHC SCHL

HOME TO CANADIANS
Canada

Vacancy Rates By Rent Range By Bedroom Type/Private Apartments-3+Units
Toronto CMA, 2002-2003

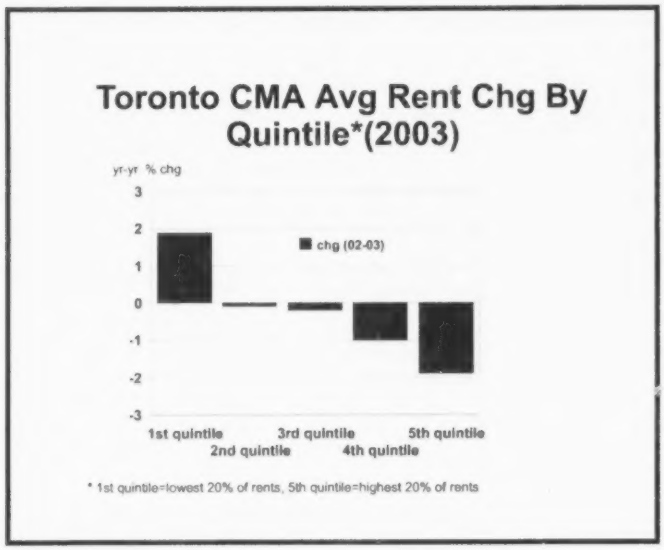
RENT RANGE	Bachelor		RENT RANGE	1 Bedroom		2 Bedroom	
	2002	2003		2002	2003	2002	2003
< $600	5.1	4.4	<$800	1.8	4.8	1.0	4.2
$600-699	2.8	5.9	$800-899	3.3	4.6	1.5	4.2
$700-799	2.8	3.6	$900-999	3.0	3.5	2.5	4.0
$800-899	1.9	3.8	$1000-1099	2.3	4.0	2.8	3.7
$900-999	2.8	6.1	$1100-1199	2.3	3.2	2.6	3.5
$1000 and over	5.8	**	$1200 and over	4.4	2.2	3.1	4.1
Total	3.1	4.4	Total	2.8	4.2	2.4	3.9

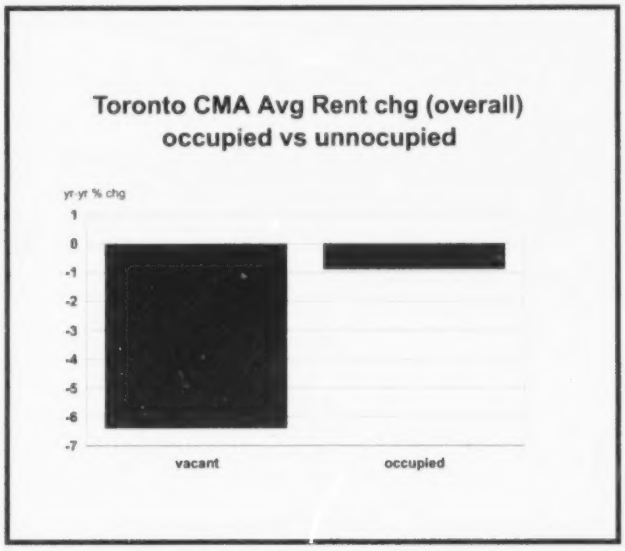
RENT RANGE	3 Bedroom		RENT RANGE	All Units	
	2002	2003		2002	2003
<$900	2.6	0.6	<$800	2.1	4.6
$900-999	0.4	3.8	$800-899	2.7	4.4
$1000-1099	2.2	4.1	$900-999	2.7	3.8
$1100-1199	2.3	4.1	$1000-1099	2.6	3.8
$1200-1299	2.4	4.0	$1100-1199	2.6	3.6
$1300 and over	3.6	3.6	$1200 and over	3.3	3.7
Total	2.5	3.8	Total	2.6	4.1



Vacancy Rates Rise Most at Lower Rent Ranges in 2003

An easing in Toronto rental market conditions over the past several years has occurred at higher rent ranges. Here low interest rates made home ownership attainable and preferable for many renter households, particularly those paying high end rents. In the 2003 survey, while vacancy rates rose across the rent spectrum, larger increases were witnessed at the low end. Indeed, if we look at the lowest quintile of rents, vacancy rates doubled while only growing at half that pace at higher quintiles. A similar story develops when looking at Toronto vacancy rates by broader rent ranges. It is clear that not all renter households were in a position to move into home ownership, particularly at the lower end of the spectrum. Recent census results confirmed this showing that 36.9% of renter households were paying over 30% of income on rent. This suggests that an affordability problem does exist. Instead, it is likely that these households moved into better quality rental accommodation at a slightly higher cost to what they were paying. This helped free up units at the lower end particularly when immigration flows weren't strong enough to absorb these units.





Toronto Overall Rents Flatten for the First Time in History

An upward trending vacancy rate over the past few years has helped put a lid on Toronto rent increases. Improved home ownership costs have added competitive pressures and have limited a landlord`s ability to pass on higher rent increases. According to 2003 survey results, overall rents dropped by a rate of 1.1% for the first time since the inception of the survey. This was slower than the 2.7% increase registered in last year`s survey. The mild softening in rents was spread evenly across one and two bedroom unit types. However, three bedroom apartment rents dropped most while bachelor unit rents held up better. Consequently, for a second consecutive year, more of a tenant`s market has resulted in a negative growth in 2-bedroom real rents. What factors specifically have contributed to a softening of rents in the past year?

Firstly, while some landlords have preserved rent levels by offering non price incentives, others have had to cut rents on turned over units. Indeed Toronto CMA asking rents on vacant units surveyed have dropped between five to ten percent over the past year.

Much of this was motivated by turned over units that remained vacant longer. With more units turning over post 2001 because of strong first time buyer led home sales, combined with slower demand, this has resulted in a downward adjustment in market rents and therefore asking rents.

Secondly, rents passed on to sitting tenants also faced some mild softening. For most of 2003, landlords have attempted to preserve existing tenancies. This has encouraged them to hold the line on rents. Few if any landlords attempted to pass even the minimum 2.9% rent review guideline amount onto sitting tenants.

Low end rents hold up

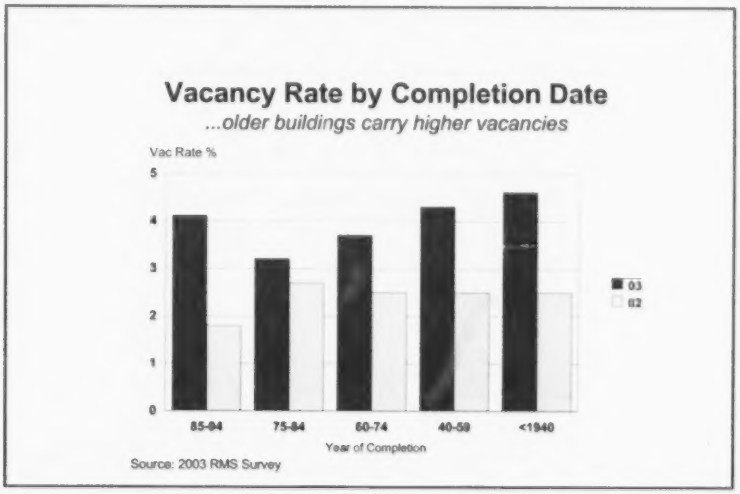
Average rents in the fourth and fifth quintiles (ie.higher end) fell in 2003 by one and two percent, respectively. Conversely, rents at the lower end increased in 2003, up two per cent compared to 2002. While average rents increased at the low-end of the market, the rate of growth slowed considerably, down nearly 5 percentage points compared to the 6.9 per cent increase observed in 2002.

This slower pace of growth in rents is consistent with rising vacancy rates in this market segment. Indeed, rising vacancy rates in all rent ranges led to slower growth in rents in 2003 compared to the previous year.

Rents in 416 drop most

Areas with above CMA average vacancies and stronger condo completions were most likely to have registered bigger drops in rents. This would include areas like the Yonge uptown corridor (North York), parts of Scarborough and the Old City. Alternatively, 905 area rents remained more stable in this year`s survey.

Vacancy Rates and Average Rents By Age of Structure and Bedroom Type/Private Apartments-3+Units Toronto CMA, 2002-2003										
Vac Rate	**All Units**		**Bachelor**		**One Bedroom**		**Two Bedroom**		**Three Bedroom+**	
	2002	**2003**	**2002**	**2003**	**2002**	**2003**	**2002**	**2003**	**2002**	**2003**
No Data Available	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Pre 1940	2.5	4.6	3.7	7.4	2.1	3.6	2.3	4.4	1.7	1.4
1940-1959	2.5	4.3	3.4	3.7	2.6	4.9	2.2	3.8	1.7	4.3
1960-1974	2.5	3.7	2.6	3.5	2.8	3.8	2.3	3.6	2.5	3.8
1975-1984	2.7	3.2	1.3	4.0	2.4	2.9	3.2	3.3	2.4	2.9
1985-1994	1.8	4.1	**	**	4.2	5.4	0.8	4.3	0.5	0.7
1995 and After	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Total	2.5	3.8	2.8	4.2	2.7	3.9	2.4	3.7	2.3	3.6
Avg Rent										
No Data Available	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Pre 1940	945	916	663	650	845	868	1145	1102	1772	1507
1940-1959	872	870	690	690	828	820	950	953	1232	1128
1960-1974	979	970	753	748	897	890	1036	1029	1234	1210
1975-1984	1092	1050	802	785	997	964	1148	1126	1262	1220
1985-1994	1076	1038	**	**	982	958	1153	1094	1185	1109
1995 and After	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Total	975	964	729	731	891	884	1047	1040	1253	1211



To succeed in today`s market you need

THE INFORMATION EDGE

CMHC is the source for expert housing market analysis

Rental Market/Housing Now/Housing Outlook Reports

Annual Housing Outlook Conferences

Custom Data Runs and Special Tables

Call 1-800-493-0059 today to get the information edge

Vacancy Rates and Average Rents By Size & By Bedroom Type/Private Apartments-3+Units Toronto CMA, 2002-2003										
Vac Rate	**All Units**		**Bachelor**		**One Bedroom**		**Two Bedroom**		**Three Bedroom+**	
	2002	**2003**	**2002**	**2003**	**2002**	**2003**	**2002**	**2003**	**2002**	**2003**
3 - 5 Units	2.0	3.5	1.9	5.2	1.4	2.6	2.3	3.9	2.2	2.4
6 - 19 Units	2.2	4.8	6.3	5.3	1.9	5.2	1.7	4.3	0.9	5.1
20 - 49 Units	2.4	4.3	3.4	7.1	2.4	4.1	1.9	3.7	0.7	2.1
50 - 99 Units	2.4	3.7	2.4	3.6	2.8	4.1	2.1	3.5	1.6	2.7
100+ Units	2.7	3.6	2.1	3.2	2.8	3.7	2.6	3.6	2.6	3.8
Total	2.5	3.8	2.8	4.2	2.7	3.9	2.4	3.7	2.3	3.6
Avg Rent										
3 - 5 Units	1,019	948	626	588	816	856	1,090	997	1,428	1,164
6 - 19 Units	861	853	645	584	784	767	936	943	1,206	1,215
20 - 49 Units	848	875	655	668	817	834	947	983	1,182	1,276
50 - 99 Units	917	917	720	720	851	859	982	981	1,176	1,106
100+ Units	1,027	1,008	785	778	936	919	1,092	1,081	1,264	1,234
Total	975	964	729	731	891	884	1,047	1,040	1,253	1,211

Consumer Intentions to Buy or Renovate a Home Survey

What`s on Your Customers`Mind?

No more guessing or wondering what today`s customers are thinking. Access the information tables from CMHC`s *Consumer Intentions to Buy and Renovate Survey* and get into your customers`mind.
Each table is jam-packed with valuable information and provides flexibility to peform analysis at a very fine level

Find out what`s hot now and tomorrow in home buying and renovations!! -- visit

www.cmhc-schl.gc.ca

Toronto Rental Market Outlook 2004

Upward pressure on Toronto vacancies will continue to put downward pressure on rents in 2004. With only marginal increases in mortgage carrying costs projected over the next 12 months, this will severely limit a landlords ability to move rents up. Indeed, for a second consecutive year, rent increases after inflation will remain in negative terrritory. This is in stark contrast to the real rent increases witnessed immediately following the *Tenant Protection Act* (TPA) becoming law. Legislative changes then enabled rents to move to levels consistent with demand-supply conditions, particularly in core areas. As the market has softened, so too have market and asking rents. Looking ahead, what factors will continue to weigh on Toronto rents in 2004?

Firstly, units turning over are staying vacant longer. In order to attract tenants, landlords will continue offering a combination of non price and rent incentives over the next 12 months. Anecdotal evidence for the final quarter in 2003 indicates that a continued softening in asking rents has been registered. Although more mild in scope, this environment should be sustained particularly as competition for tenants continues.

Secondly and as was witnessed this year, landlords will also hold the line on rents for sitting tenants through 2004. Comparison shopping among tenants will gain in strength through the next year. This is particularly true as more of the upgraded stock over the past year becomes available. Landlords recognizing this, will try to preserve existing tenancies by avoiding any rent review guideline increases altogether.

Thirdly, constrained rents pre TPA were able to move to market post TPA. Continued high vacancy rates in 2004 will continue to constrain rents across all price ranges. Consequently, CMHC`s average 2-bedroom apartment rent will soften by another 0.5% to $1035 in 2004.

In addition, rental vacancy rates will continue to edge up, albeit at a slower rate in 2004. The biggest challenge to the purpose built rental market will be home completions, particularly condominiums. It is estimated that 12,000-14,000 condo apartment completions annually will hit the market over the next few years.

Recent investor selling should mean owner occupiers will weigh most on conventional rental. To be sure, recent surveys suggest as much as 70% of these potential completions were from end users of which 60% were first time buyers of years past. This translates into about 5500 units that first time buyers will take occupancy of over the next year--requiring their exising rental suites be vacated.

Secondly, while first time buyers may not be as active, the ownership market will remain brisk in 2004. The shift of tenure, albeit at a slower pace, will trigger additional vacancies.

However, there are also other factors that should provide a positive offset to Toronto`s rental market. These factors should help temper the magnitude of vacancy increases and rent reductions. Firstly, immigration flows into Toronto have bounced back in Q4 most likely in response to a more accommodating rating system for new immigrants. Demand for rental accommodation should gain a boost by this.

Secondly, a meaningful pickup in youth job growth through 2004 should also bode well for rental demand.

Finally, although aggressive discounting of rents for sitting tenants isn`t likely, landlords will again be looking to preserve existing tenancies. This should further help stem the outflow of renters.

Taken together a more mild increase in vacancies and rent reductions is anticipated next year. CMHC predicts the Toronto vacancy rate should rise to 4.5% in 2004.

Methodology

Canada Mortgage and Housing Corporation conducts the Rental Market Survey every year in October to determine the number of vacancies and the rents charged in private structures. The survey is conducted on a sample basis in all urban areas with populations of 10,000 or more. Only structures that have been on the market for at least three months are included. While this report is mainly about privately initiated rental apartment structures of three or more units, the survey also includes rented row units and publicly initiated rental and co-op housing.

The survey is conducted by telephone or site visit, and information is obtained from the owner, manager, or building superintendent. The survey is conducted in the first two weeks of October and the results reflect market conditions of that time.

Definitions

Vacancy:
A units is vacant if, at the time of the survey, it is physically unoccupied and available for immediate rental.

Rent:
Rent refers to the actual amount tenants pay. Amenities and services, such as heat, light, parking, hot water, and laundry facilities, may or may not be included in the rent. The average rent figures reported in this report represent the average of different units, which may have some or all of the services included in the rent.

Rental Apartment Structure:
Any building containing three or more rental dwellings that are not ground oriented.

Toronto CMA Zone Boundaries

Zone	Location	North	East	South	West	Census Tract
1	Toronto (Central)	C.P.R. Line	City Limit & Don River	Lake Ontario	Bathurst St. (East Side)	2, 11-17, 30-39, 59-68, 86-92
2	Toronto (East)	City Limit	City Limit	Lake Ontario	Don River	1, 18-19, 69-85
3	Toronto (North)	City Limit	City Limit	C.P.R. Line	City Limit (Bathurst St. East Side)	117-142
4	Toronto (West)	City Limit	Bathurst St. (West Side)	Lake Ontario	City Limit	3-10, 40-58, 93-116
5	Etobicoke (South)	Bloor St. West	Humber River	Lake Ontario	Etobicoke Creek	200-220
6	Etobicoke (Central)	Highway 401	Humber River	Bloor St. West	Etobicoke Creek	221-243
7	Etobicoke (North)	Steeles Ave.	Humber River	Highway 401	Etobicoke Creek	244-250
8	York City					150-176
9	East York (Borough)					180-196
10	Scarborough (Central)	Highway 401	Brimley Rd. & McCowan Rd.	Lake Ontario	City Limit	334-353, 369-373
11	Scarborough (North)	Steeles Ave.	City Limit	Highway 401 & Twyn River Dr.	City Limit	374-378
12	Scarborough (East)	Highway 401 & Twyn River Dr.	City Limit	Lake Ontario	Brimley Rd. & McCowan Rd.	330-333, 354-368, 802
13	North York (Southeast)	Highway 401	City Limit	City Limit	Yonge St.	260-274
14	North York (Northeast)	Steeles Ave.	City Limit	Highway 401	Yonge St.	300-307, 321-324
15	North York (Southwest)	Highway 401	Yonge St. & City Limit	City Limit	City Limit	275-287
16	North York (North Central)	Steeles Ave.	Yonge St.	Highway 401	Dufferin St. & Sunnyview Rd.	288, 297-299, 308-310, 317-320
17	North York (Northwest)	Steeles Ave.	Dufferin St. & Sunnyview Rd.	Highway 401	Humber River	289-296, 311-316
18	Mississauga (South)	Dundas St.	Etobicoke Creek	Lake Ontario	City Limit	500-515, 540
19	Mississauga (Northwest)	Highway 401	Credit River	Dundas St.	City Limit	516, 550
20	Mississauga (Northeast)	Steeles Ave.	City Limit	Dundas St.	Credit River	517-532
21	Brampton (West)	#10 Side Road	Heart Lake Rd.	Steeles Ave.	Second Line	570-576
22	Brampton (East)	Highway 7	Torbram Rd.	Steeles Ave.	Heart Lake Rd.	560-564, 576.03
23	Oakville Town					600-615
24	Caledon					585-587
25	Richmond Hill					420-424
	Vaughan					410-413
	King					460-461

Toronto CMA Zone Boundaries Continued

Zone	Location	North	East	South	West	Census Tract
26	Aurora					440-442
	Newmarket					450-452
	Whitchurch-Stouffville					430-431
	East Gwillimbury					455-456
	Georgina Township					470-475
	Georgina Island					476
27	Markham Town					400-403
28	Pickering*					800-801, 803-804, 807, 805*, 806*, 820*
	Ajax*					810-812, 805*, 806*, 820*
	Uxbridge					830-832
29	Milton					620-626
	Halton Hills					630-639
30	Orangeville					590-592
31	Bradford-West Gwillimbury					480-482
	New Tecumseth					484-483

Private Row Vacancy Rates and Average Rents by Zone and Bedroom Type

October 2003 - Toronto CMA

Zone and Area		All Units		2-Bedroom		3-Bedroom +	
		Average Rent	Vacancy Rate	Average Rent	Vacancy Rate	Average Rent	Vacancy Rate
1-4	Toronto City	**	**	**	**	**	**
6	Etobicoke (Central)	$1,255	2.3	$1,119	3.2	$1,329	1.8
7	Etobicoke (North)	$1,082	6.9	$947	4.6	$1,160	8.2
5-7	Etobicoke City	$1,154	4.9	$1,018	3.9	$1,232	5.5
8	York City	**	**	**	**	**	**
9	East York (Borough)	$1,206	3.1	**	**	$1,275	1.4
11	Scarborough (North)	$1,248	2.1	**	**	$1,271	1.7
10-12	Scarborough City	**	**	**	**	**	**
14	North York (Northeast)	**	**	$1,048	2.8	**	**
17	North York (Northwest)	$1,135	4.5	$958	7.0	$1,150	4.3
13-17	North York City	$1,289	4.7	$1,134	3.3	$1,316	5.0
1-17	Metropolitan Toronto	$1,250	5.1	$1,070	3.8	$1,301	5.5
18	Mississauga (South)	**	**	**	**	**	**
20	Mississauga (Northeast)	$1,236	2.8	**	**	$1,300	2.9
18-20	Mississauga City	$1,246	3.0	**	**	$1,308	3.1
21-22	Brampton City	**	**	**	**	**	**
23	Oakville Town	$1,179	2.5	**	**	$1,232	2.2
26	Aurora, Newm., Whit-St.	**	**	$833	0.0	**	**
25-27	York Region	**	**	$833	0.0	$1,045	3.4
28	Pickering, Ajax, Uxbridge	$939	1.9	N/U	N/U	$939	1.9
18-31	Remaining Toronto CMA	$1,186	3.0	$1,016	3.5	$1,230	3.0
1-31	Toronto CMA	$1,226	4.3	$1,053	3.7	$1,273	4.5

Private Apartment Vacancy Rates by Zone and Bedroom Type
October 2003 - Toronto CMA

Zone and Area		All Units		Bachelor		1-Bedroom		2-Bedroom		3-Bedroom +	
		2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
1	Toronto (Central)	2.1	3.3	1.7	3.8	2.1	3.0	2.2	3.6	4.2	**
2	Toronto (East)	1.8	3.7	3.3	4.1	1.4	4.2	1.7	2.6	**	**
3	Toronto (North)	2.6	3.6	2.6	4.3	2.5	3.1	3.0	4.0	1.1	4.8
4	Toronto (West)	2.2	3.7	3.9	4.8	2.0	3.9	1.3	2.7	1.4	0.0
1-4	**Toronto (Old City)**	**2.3**	**3.5**	**2.6**	**4.3**	**2.2**	**3.3**	**2.2**	**3.5**	**2.1**	**2.7**
5	Etobicoke (South)	2.7	3.4	3.1	2.6	2.6	4.1	2.5	3.1	**	0.6
6	Etobicoke (Central)	2.8	3.6	0.6	1.2	2.8	4.5	2.9	3.1	2.4	4.0
7	Etobicoke (North)	1.8	3.2	**	0.0	1.7	3.7	1.9	3.5	1.6	1.9
5-7	**Etobicoke**	**2.6**	**3.5**	**2.8**	**2.2**	**2.6**	**4.2**	**2.6**	**3.2**	**2.3**	**3.1**
8	**York**	**2.2**	**3.6**	**3.1**	**3.1**	**2.6**	**4.5**	**1.7**	**2.9**	**0.7**	**
9	**East York**	**3.4**	**5.3**	**3.8**	**8.2**	**3.9**	**5.9**	**2.4**	**4.6**	**4.1**	**2.6**
10	Scarborough (Central)	2.0	3.8	6.4	4.6	2.5	4.7	1.4	3.0	1.3	3.2
11	Scarborough (North)	1.8	4.7	1.2	**	1.8	3.8	1.9	5.4	1.7	4.5
12	Scarborough (East)	2.8	3.9	0.7	5.9	2.7	3.2	3.1	4.2	1.7	4.1
10-12	**Scarborough**	**2.2**	**4.0**	**4.3**	**4.3**	**2.4**	**4.2**	**2.2**	**4.0**	**1.5**	**3.9**
13	North York (Southeast)	3.7	6.1	3.3	3.4	4.5	5.3	3.3	6.2	3.1	7.8
14	North York (Northeast)	2.0	2.4	**	**	1.8	1.9	1.9	1.8	2.8	4.9
15	North York (Southwest)	1.6	3.7	4.8	3.0	2.3	3.9	1.0	3.5	0.6	4.3
16	North York (N. Central)	1.8	2.8	2.6	3.6	1.5	3.3	1.7	2.5	2.4	2.2
17	North York (Northwest)	2.7	4.3	1.2	4.2	3.4	4.9	2.2	4.2	2.9	2.7
13-17	**North York**	**2.5**	**4.1**	**2.3**	**3.8**	**2.9**	**4.1**	**2.2**	**3.9**	**2.6**	**4.5**
1-17	**Toronto**	**2.4**	**3.9**	**2.8**	**4.2**	**2.6**	**4.0**	**2.2**	**3.7**	**2.3**	**3.7**
18	Mississauga (South)	3.7	5.7	4.5	4.6	3.7	5.5	3.7	5.8	3.5	7.1
19	Mississauga (Northwest)	2.3	2.9	**	**	**	2.1	3.2	3.8	**	1.6
20	Mississauga (Northeast)	3.3	3.2	2.9	**	4.3	3.6	2.9	3.2	2.7	2.8
18-20	**Mississauga City**	**3.4**	**4.3**	**3.5**	**3.1**	**3.7**	**4.4**	**3.3**	**4.4**	**3.0**	**4.0**
21	Brampton (West)	3.6	4.5	3.2	**	2.7	3.6	4.4	5.4	**	**
22	Brampton (East)	2.3	**	3.7	0.0	2.4	0.4	2.2	**	2.1	**
21-22	**Brampton City**	**3.0**	**2.8**	**3.4**	**2.8**	**2.6**	**2.5**	**3.4**	**3.1**	**2.1**	**1.5**
23	**Oakville**	**2.3**	**2.5**	**3.6**	**2.3**	**2.2**	**2.8**	**2.5**	**2.5**	**0.7**	**1.7**
24	Caledon	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
25	R.Hill,Vaughan, King	1.1	0.9	**	1.4	1.4	0.6	0.8	1.0	**	**
26	Aurora,Newmk, Whit-St.	1.8	2.0	6.5	**	1.8	1.7	1.2	2.3	**	**
27	Markham	0.9	1.2	0.0	0.0	0.6	1.2	1.0	1.3	1.7	0.0
25-27	**York Region**	**1.3**	**1.4**	**2.6**	**2.1**	**1.4**	**1.2**	**1.0**	**1.6**	**2.8**	**0.6**
28	Pickering,Ajax,Uxbridge	1.5	2.3	**	**	2.9	**	1.9	2.9	**	**
29	Milton, Halton Hills	1.5	1.4	**	2.8	1.5	2.3	1.3	1.0	**	**
30	Orangeville	1.6	2.4	**	**	2.0	2.5	0.7	2.9	**	0.0
31	Bradford,W.Gwillimbury	4.0	3.7	9.2	**	3.5	4.1	3.8	3.1	5.5	**
18-31	**Remaining CMA**	**2.9**	**3.4**	**3.6**	**2.7**	**3.0**	**3.4**	**2.9**	**3.5**	**2.3**	**2.9**
1-31	**Toronto CMA**	**2.5**	**3.8**	**2.8**	**4.2**	**2.7**	**3.9**	**2.4**	**3.7**	**2.3**	**3.6**

Private Apartment Average Rents by Zone and Bedroom Type
October 2003 - Toronto CMA

Zone and Area		All Units		Bachelor		1-Bedroom		2-Bedroom		3-Bedroom +	
		2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
1	Toronto (Central)	1,075	1,048	794	797	1,013	989	1,349	1,376	2,057	**
2	Toronto (East)	865	900	653	656	835	859	1,033	1,090	**	**
3	Toronto (North)	1,088	1,066	799	794	993	1,004	1,317	1,279	1,847	1,773
4	Toronto (West)	907	854	674	656	874	836	1,074	1,016	1,480	1,399
1-4	**Toronto (Old City)**	**1,021**	**995**	**757**	**749**	**955**	**946**	**1,244**	**1,234**	**1,786**	**1,641**
5	Etobicoke (South)	855	861	641	652	792	789	935	922	**	1,096
6	Etobicoke (Central)	1,055	1,053	719	872	910	896	1,074	1,070	1,294	1,288
7	Etobicoke (North)	954	929	**	599	780	797	945	931	1,117	1,047
5-7	**Etobicoke**	**969**	**966**	**653**	**697**	**847**	**839**	**1,005**	**997**	**1,222**	**1,204**
8	**York**	**856**	**845**	**618**	**610**	**803**	**794**	**942**	**920**	**1,206**	**
9	**East York**	**948**	**920**	**683**	**655**	**875**	**836**	**1,036**	**1,032**	**1,350**	**1,266**
10	Scarborough (Central)	891	890	724	739	835	832	935	932	1,047	1,023
11	Scarborough (North)	1,018	1,013	733	**	916	915	1,060	1,048	1,203	1,187
12	Scarborough (East)	929	900	725	713	837	812	943	912	1,068	1,039
10-12	**Scarborough**	**931**	**918**	**725**	**747**	**851**	**842**	**966**	**949**	**1,086**	**1,063**
13	North York (Southeast)	990	1,008	693	698	876	880	1,023	1,040	1,233	1,244
14	North York (Northeast)	1,155	1,045	**	**	973	906	1,177	1,074	1,384	1,232
15	North York (Southwest)	912	937	639	646	839	854	952	1,001	1,145	1,165
16	North York (N. Central)	1,003	1,022	637	685	878	893	1,041	1,063	1,198	1,235
17	North York (Northwest)	865	890	635	674	780	800	897	927	1,046	1,078
13-17	**North York**	**980**	**977**	**649**	**701**	**861**	**862**	**1,014**	**1,017**	**1,215**	**1,195**
1-17	**Toronto**	**976**	**961**	**733**	**734**	**894**	**884**	**1,055**	**1,045**	**1,279**	**1,225**
18	Mississauga (South)	921	929	689	706	850	860	969	981	1,057	1,058
19	Mississauga (Northwest)	1,046	1,085	**	**	**	981	1,090	1,138	**	1,243
20	Mississauga (Northeast)	1,050	1,015	706	**	948	919	1,103	1,060	1,236	1,157
18-20	**Mississauga City**	**993**	**986**	**690**	**685**	**903**	**897**	**1,045**	**1,037**	**1,153**	**1,140**
21	Brampton (West)	894	913	616	**	819	858	965	974	**	**
22	Brampton (East)	1,070	**	775	771	973	939	1,102	**	1,191	**
21-22	**Brampton City**	**971**	**975**	**674**	**665**	**872**	**886**	**1,026**	**1,023**	**1,118**	**1,145**
23	**Oakville**	**1,001**	**1,030**	**703**	**703**	**898**	**917**	**1,047**	**1,060**	**1,251**	**1,257**
24	Caledon	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
25	R.Hill,Vaughan, King	946	890	**	710	862	835	1,008	943	**	**
26	Aurora,Newmk, Whit-St.	830	842	558	**	767	773	885	900	**	**
27	Markham	921	967	607	665	829	886	982	1,025	1,127	1,129
25-27	**York Region**	**895**	**891**	**658**	**659**	**817**	**825**	**953**	**948**	**1,128**	**1,074**
28	Pickering,Ajax,Uxbridge	966	1,072	**	**	741	**	922	1,078	**	**
29	Milton, Halton Hills	848	898	**	558	790	780	892	962	**	**
30	Orangeville	776	793	**	**	704	717	843	863	**	968
31	Bradford,W.Gwillimbury	813	816	622	**	734	754	857	853	992	**
18-31	**Remaining CMA**	**969**	**974**	**675**	**672**	**876**	**879**	**1,019**	**1,023**	**1,139**	**1,147**
1-31	**Toronto CMA**	**975**	**964**	**729**	**731**	**891**	**884**	**1,047**	**1,040**	**1,253**	**1,211**

Number of Private Apartment Units - Vacant and Total (Universe) by Zone and Bedroom Type October 2003 - Toronto CMA											
Zone and Area		All Units		Bachelor		1-Bedroom		2-Bedroom		3-Bedroom+	
		Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total
1	Toronto (Central)	960	28,995	254	6,615	451	15,179	237	6,586	**	**
2	Toronto (East)	227	6,147	39	971	147	3,512	40	1,538	**	**
3	Toronto (North)	1,075	29,630	250	5,889	423	13,806	353	8,923	49	1,012
4	Toronto (West)	807	21,879	268	5,540	397	10,292	142	5,283	0	763
1-4	**Toronto (Old City)**	**3,069**	**86,652**	**812**	**19,016**	**1418**	**42,789**	**772**	**22,331**	**67**	**2,515**
5	Etobicoke (South)	360	10,463	18	694	186	4,498	154	4,902	2	369
6	Etobicoke (Central)	541	14,914	2	177	196	4,404	241	7,783	102	2,550
7	Etobicoke (North)	150	4,751	0	33	33	888	99	2,848	19	982
5-7	**Etobicoke**	**1,051**	**30,127**	**20**	**903**	**414**	**9,790**	**494**	**15,534**	**123**	**3,901**
8	**York**	**582**	**16,160**	**34**	**1,089**	**342**	**7,613**	**201**	**6,866**	**	**
9	**East York**	**992**	**18,618**	**68**	**830**	**569**	**9,648**	**327**	**7,059**	**29**	**1,081**
10	Scarborough (Central)	563	14,666	18	390	307	6,465	200	6,635	38	1,177
11	Scarborough (North)	321	6,834	**	**	90	2,366	197	3,627	33	735
12	Scarborough (East)	455	11,649	9	150	106	3,293	265	6,385	74	1,820
10-12	**Scarborough**	**1,339**	**33,149**	**28**	**645**	**503**	**12,124**	**662**	**16,647**	**145**	**3,733**
13	North York (Southeast)	1,027	16,898	9	259	293	5,537	558	8,968	166	2,134
14	North York (Northeast)	285	11,745	**	**	69	3,638	103	5,774	104	2,126
15	North York (Southwest	362	9,690	8	277	162	4,106	155	4,449	37	858
16	North York (N. Central	325	11,753	8	236	135	4,063	141	5,613	41	1,841
17	North York (Northwest	708	16,575	26	624	289	5,931	337	7,996	55	2,024
13-17	**North York**	**2,708**	**66,660**	**62**	**1,603**	**948**	**23,275**	**1295**	**32,800**	**404**	**8,982**
1-17	**Toronto**	**9,741**	**251,366**	**1,023**	**24,086**	**4,195**	**105,239**	**3,751**	**101,237**	**771**	**20,804**
18	Mississauga (South)	711	12,371	12	261	291	5,270	353	6,066	55	775
19	Mississauga (Northwest	107	3,682	**	**	29	1357	70	1,827	7	447
20	Mississauga (Northeast)	386	11,900	**	**	145	4,041	205	6,511	31	1,117
18-20	**Mississauga City**	**1,204**	**27,953**	**17**	**543**	**465**	**10,668**	**628**	**14,403**	**94**	**2,339**
21	Brampton (West)	223	5,010	**	**	74	2,042	136	2,522	**	**
22	Brampton (East)	**	**	0	91	5	1,130	**	**	**	**
21-22	**Brampton City**	**250**	**9,087**	**7**	**266**	**79**	**3,172**	**151**	**4,783**	**13**	**866**
23	**Oakville**	**109**	**4,360**	**3**	**133**	**37**	**1,314**	**62**	**2,522**	**7**	**390**
24	Caledon	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
25	R.Hill,Vaughan, King	16	1,719	1	80	5	734	9	842	**	**
26	Aurora,Newmk, Whit-S	36	1,831	**	**	13	764	21	935	**	**
27	Markham	14	1,216	0	12	6	506	8	636	0	62
25-27	**York Region**	**65**	**4,766**	**3**	**150**	**23**	**2,004**	**38**	**2,412**	**1**	**199**
28	Pickering,Ajax,Uxbridge	44	1,898	**	**	**	**	29	1001	**	**
29	Milton, Halton Hills	21	1,465	1	41	12	501	8	835	**	**
30	Orangeville	18	775	**	**	9	337	10	340	0	51
31	Bradford,W.Gwillimbur	27	746	**	**	12	296	11	372	**	**
18-31	**Remaining CMA**	**1,743**	**51,106**	**33**	**1,210**	**636**	**18,520**	**941**	**26,702**	**133**	**4,675**
1-31	**Toronto CMA**	**11,484**	**302,472**	**1,056**	**25,296**	**4,832**	**123,759**	**4,692**	**127,938**	**905**	**25,479**

Assisted Housing Vacancy Rates /All Rows and Apartments by Zone and Bedroom Type
October 2003 - Toronto CMA

	Zone and Area	All Units		Bachelor		1-Bedroom		2-Bedroom		3-Bedroom +	
		2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
1	Toronto (Central)	0.0	0.1	0.0	0.1	0.0	0.1	0.0	0.2	0.0	0.0
2	Toronto (East)	0.1	0.3	0.1	0.4	0.1	0.3	0.0	0.5	0.0	0.0
3	Toronto (North)	0.0	0.2	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	1.3	0.0	7.8
4	Toronto (West)	0.1	0.2	0.1	0.0	0.0	0.1	0.2	0.4	0.0	0.2
1-4	**Toronto (Old City)**	**0.0**	**0.2**	**0.1**	**0.1**	**0.0**	**0.2**	**0.1**	**0.3**	**0.0**	**0.1**
5	Etobicoke (South)	0.0	0.6	0.0	0.0	0.0	0.7	0.0	0.9	0.0	0.7
6	Etobicoke (Central)	0.5	0.6	0.0	0.0	0.5	0.4	0.6	1.1	0.6	0.1
7	Etobicoke (North)	0.5	0.8	0.0	0.0	0.0	1.2	1.4	1.0	0.3	0.7
5-7	**Etobicoke**	**0.4**	**0.7**	**0.0**	**0.0**	**0.3**	**0.7**	**0.9**	**1.0**	**0.4**	**0.6**
8	**York**	**0.0**	**0.6**	**0.0**	**0.0**	**0.0**	**0.4**	**0.0**	**1.3**	**0.3**	**0.7**
9	**East York**	**0.0**	**0.0**	**0.0**	**0.0**	**0.0**	**0.1**	**0.0**	**0.0**	**0.0**	**0.0**
10	Scarborough (Central)	0.0	0.1	0.0	0.0	0.0	0.1	0.0	0.2	0.0	0.0
11	Scarborough (North)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	0.0	0.0
12	Scarborough (East)	0.2	0.5	0.0	0.0	0.0	0.4	0.3	0.9	0.3	0.5
10-12	**Scarborough**	**0.1**	**0.3**	**0.0**	**0.0**	**0.0**	**0.2**	**0.2**	**0.5**	**0.1**	**0.2**
13	North York (Southeast)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
14	North York (Northeast)	0.0	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.6	0.0	0.0
15	North York (Southwest)	0.0	0.9	0.0	2.7	0.1	0.2	0.0	0.8	0.0	1.1
16	North York (N. Central)	0.1	0.8	0.0	0.0	0.1	1.5	0.0	0.8	0.0	0.0
17	North York (Northwest)	1.0	1.2	0.8	1.8	0.8	1.0	1.6	1.4	0.9	0.8
13-17	**North York**	**0.3**	**0.4**	**0.3**	**0.4**	**0.2**	**0.3**	**0.5**	**0.5**	**0.5**	**0.4**
1-17	**Toronto**	**0.2**	**0.4**	**0.1**	**0.3**	**0.1**	**0.3**	**0.3**	**0.6**	**0.2**	**0.4**
18	Mississauga (South)	0.1	1.1	*	*	0.1	1.8	0.0	0.5	0.0	0.3
19	Mississauga (Northwest)	0.1	1.0	*	*	0.0	1.0	0.1	1.0	0.2	1.1
20	Mississauga (Northeast)	0.2	0.7	0.0	5.3	0.1	0.7	0.3	0.4	0.1	0.8
18-20	**Mississauga City**	**0.1**	**0.8**	**0.0**	**4.6**	**0.1**	**1.0**	**0.2**	**0.5**	**0.2**	**0.8**
21	Brampton (West)	0.2	0.8	0.0	0.0	0.1	0.1	0.0	0.2	0.6	2.3
22	Brampton (East)	0.0	1.5	NU	NU	0.0	1.7	0.0	1.9	0.0	0.7
21-22	**Brampton City**	**0.2**	**1.0**	**0.0**	**0.0**	**0.1**	**0.5**	**0.0**	**0.7**	**0.4**	**1.9**
23	**Oakville**	**0.1**	**0.5**	*	*	**0.2**	**0.0**	**0.0**	**0.7**	**0.0**	**0.9**
24	Caledon	0.0	0.0	NU	NU	0.0	0.0	0.0	0.0	*	*
25	R.Hill,Vaughan, King	0.0	0.2	*	*	0.0	0.0	0.0	0.1	0.0	0.6
26	Aurora,Newmk, Whit-St.	0.2	0.8	*	*	0.0	0.0	0.0	0.2	0.7	3.1
27	Markham	0.1	0.3	NU	NU	0.2	0.0	0.0	0.0	0.0	1.1
25-27	**York Region**	**0.1**	**0.5**	**0.0**	**0.0**	**0.1**	**0.0**	**0.0**	**0.1**	**0.3**	**1.5**
28	Pickering,Ajax,Uxbridge	0.3	0.9	NU	NU	0.3	0.6	0.8	1.0	0.0	1.1
29	Milton, Halton Hills	0.0	0.4	NU	NU	0.0	0.4	0.0	0.0	0.0	0.4
30	Orangeville	0.0	1.3	*	*	0.0	0.0	0.0	4.2	0.0	0.0
31	Bradford,W.Gwillimbury	0.5	0.9	NU	NU	0.0	0.0	0.0	3.2	*	*
18-31	**Remaining CMA**	**0.1**	**0.7**	**0.0**	**1.5**	**0.1**	**0.5**	**0.1**	**0.6**	**0.2**	**1.1**
1-31	**Toronto CMA**	**0.1**	**0.5**	**0.1**	**0.3**	**0.1**	**0.3**	**0.2**	**0.6**	**0.2**	**0.6**

Vacancy Rates and Average Rents By Height & By Bedroom Type/Private Apartments-3+Units Toronto CMA, 2002-2003										
Vac Rate	**All Units**		**Bachelor**		**One Bedroom**		**Two Bedroom**		**Three Bedroom +**	
	2002	**2003**	**2002**	**2003**	**2002**	**2003**	**2002**	**2003**	**2002**	**2003**
No Storey	1.5	4.9	**	**	3.2	**	0.8	**	**	**
1 - 4 Storeys	2.3	4.3	4.1	5.9	2.2	4.3	2.0	3.8	1.5	3.9
5 - 9 Storeys	2.1	3.9	2.0	4.7	2.6	4.1	1.8	3.5	1.7	3.8
10+ Storeys	2.7	3.6	2.2	3.0	2.9	3.7	2.7	3.6	2.7	3.4
Total	2.5	3.8	2.8	4.2	2.7	3.9	2.4	3.7	2.3	3.6
Avg Rent	**All Units**		**Bachelor**		**One Bedroom**		**Two Bedroom**		**Three Bedroom +**	
	2002	**2003**	**2002**	**2003**	**2002**	**2003**	**2002**	**2003**	**2002**	**2003**
No Storey	818	1009	**	**	758	**	930	**	**	**
1 - 4 Storeys	881	878	652	636	805	810	978	970	1,225	1,169
5 - 9 Storeys	916	924	717	725	852	862	977	981	1,099	1,092
10+ Storeys	1,035	1,014	790	783	943	928	1,100	1,088	1,301	1,257
Total	975	964	729	731	891	884	1,047	1,040	1,253	1,211

DID YOU KNOW?

Did you know that we work internationally with Trade Team Canada to expand housing exports in key foreign markets?

We open doors for export business by bringing down trade barriers, supporting the industry by gathering market intelligence and encouraging more firms to export.

Through our Canadian Housing Export Centre, we provide experience and skill to help other countries establish institutional infrastructure need to meet their housing needs.

If you need to obtain additional information on our products, services and research call **1-800-668-2642** or visit our Web site at **www.cmhc-schl.gc.ca**

Mortgage Rate Forecast 2004

As the US economy improves and interest rates south of the border begin to rise by next year to contain inflation, Canadian interest rates will rise as well. However, the rise will only be gradual until US job growth rises meaningfully.

Mortgage rates will continue to remain low by historical standards. Short term Canadian interest rates are expected to stay low this year prior to rising 25-75 basis points next year. Similarly, long term yields are forecast to continue their upward trend later this year and rise by 25-50 basis points through next year. According to our base case scenario, one three and the five year posted closed mortgage rates are forecast to be in the 4.25-5.25, 5.25-6.25 and 6.00-7.00 percent range respectively.

Emerging geopolitical risks, sluggish business and labour investment and a further appreciation in the Cdn dollar could further postpone rate increases. Alternatively, faster economic growth could usher in higher interest rates earlier.

RAPPORT SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

Société canadienne d'hypothèques et de logement

RMR de Toronto : le taux d'inoccupation monte à 3,8 % et la croissance des loyers ralentit en 2003

Enquête d'octobre 2003

Selon les résultats de l'Enquête menée en 2003, le marché locatif de Toronto s'est encore détendu. En effet, après avoir bondi en 2002, le taux d'inoccupation dans la capitale provinciale a poursuivi son ascension, d'après l'Enquête sur les logements locatifs de la SCHL. Deux principaux facteurs expliquent cette progression : le repli de la demande nette et l'expansion de l'univers des appartements. La demande de logements locatifs s'est encore repliée, car le recul des taux hypothécaires a contribué à maintenir le faible écart entre les frais de possession et les coûts de location, de sorte qu'un nombre accru de consommateurs ont pu acquérir une habitation. En outre, grâce au volume de copropriétés achevées, les accédants à la propriété des années antérieures ont pu prendre possession de leur habitation neuve en 2003, ce qui a aussi fait monter le taux d'inoccupation. L'afflux de nouveaux locataires n'a pas suffi à contrebalancer l'exode, à cause de la faiblesse persistante de l'immigration et de la création d'emplois pour les jeunes tout au long de 2003. Le recul de la demande nette de logements locatifs s'accompagnait par ailleurs d'une expansion de l'offre attribuable à l'accélération du rythme d'achèvement des appartements conventionnels. L'univers de logements locatifs s'est ainsi accru, particulièrement au centre-ville, propulsant le taux d'inoccupation à son niveau le plus élevé depuis que l'enquête existe.

Suite à la page 2

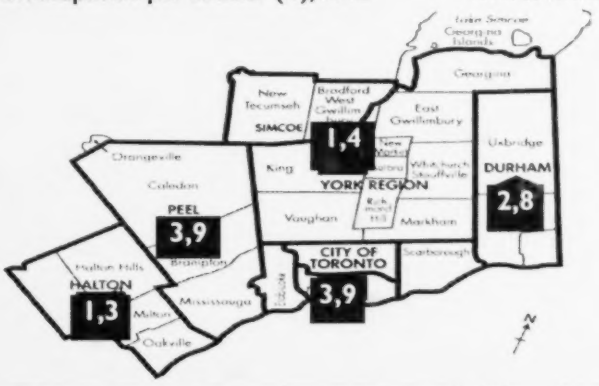
SOMMAIRE

1. Le marché locatif de Toronto se détend davantage en 2003
2. Sommaire - faits saillants
3. RMR de Toronto : le taux d'inoccupation atteint un niveau record
4. Les plus fortes hausses du taux d'inoccupation ont été relevées dans la ville
6. Repli des loyers à Toronto
8. Taux d'inoccupation et loyers selon le nombre de logements dans l'immeuble
9. Perspectives du marché locatif
10. Méthode d'enquête et définitions

Tableaux - taux d'inoccupation et loyers

11. Maisons en rangée - taux d'inoccupation et loyer moyen
12. Appartements - taux d'inoccupation
13. Appartements - loyer moyen
14. Appartements - nombre de logements dans l'univers
15. Logements aidés - taux d'inoccupation
16. Taux d'inoccupation et loyers selon le nombre d'étages dans l'immeuble

Taux d'inoccupation par secteur (%), 2003 *RMR de Toronto*



SCHL - Centre d'affaires de l'Ontario - Analyse de marché
Ted Tsiakopoulos
Tél. : (416) 218-3407
ttsiakop@cmhc-schl.gc.ca

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

L'ascension des taux d'inoccupation dans la région de Toronto a aussi donné lieu, en 2003, à la toute première régression des loyers. Cette situation contraste nettement avec les majorations de loyers observées immédiatement après l'adoption de la *Loi sur la protection des locataires*. Depuis 1998, les propriétaires-bailleurs ont pu exiger des loyers plus près de ceux pratiqués sur le marché, lorsque les logements sont libérés. À cause du nombre accru de logements restant inoccupés plus longtemps ces dernières années, le repli de la demande commence à se traduire par un ajustement à la baisse des loyers du marché, et donc des loyers demandés. En 2003, cette conjoncture a eu une incidence à la fois sur les logements vacants non soumis à la réglementation des loyers et sur les logements occupés, ce qui a atténué les pressions sur les prix, particulièrement dans les quartiers de la ville de Toronto.

Le marché locatif de Toronto est en transition, et les conditions continueront à se détendre. Sous l'effet du mouvement vers l'accession à la propriété, les taux d'inoccupation poursuivront leur remontée, quoiqu'à un rythme ralenti, car les accédants à la propriété resteront relativement actifs sur le marché en 2004. De plus, le rythme d'achèvement des logements neufs continuera à s'accélérer. Un certain nombre de ménages locataires, qui ont accédé à la propriété antérieurement, prendront possession de leur habitation neuve dans des ensembles de faible ou de grande hauteur – ce qui fera croître davantage les taux d'inoccupation. Toutefois, le taux de remplacement devrait se raffermir à mesure que s'amplifieront la croissance de l'immigration et la création d'emplois pour les jeunes, tout au long de 2004.

Hausse des taux d'inoccupation dans les autres centres urbains canadiens

En octobre 2003, le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs dans les 28 régions métropolitaines du Canada a atteint 2,2 %, alors qu'il était de 1,7 % un an plus tôt. Il est néanmoins inférieur à la moyenne de 3,4 % observée pendant la période de 1992 à 2002.

Tout comme à l'échelle locale, les bas taux hypothécaires ont réduit les charges de remboursement hypothécaire et mis l'accession à la propriété à la portée de nombreux ménages locataires. La hausse des taux d'inoccupation tient aussi au fait que le volume d'appartements locatifs achevés a gonflé l'offre dans beaucoup de centres urbains.

En 2003, vingt des vingt-huit régions métropolitaines du Canada ont affiché des taux d'inoccupation supérieurs à ceux de l'année précédente. Les taux les plus élevés ont été enregistrés à Saint John, Saguenay, Saskatoon, Calgary et Windsor. Québec, Sherbrooke, Victoria, Montréal et Gatineau comptaient parmi les villes ayant les taux les plus bas.

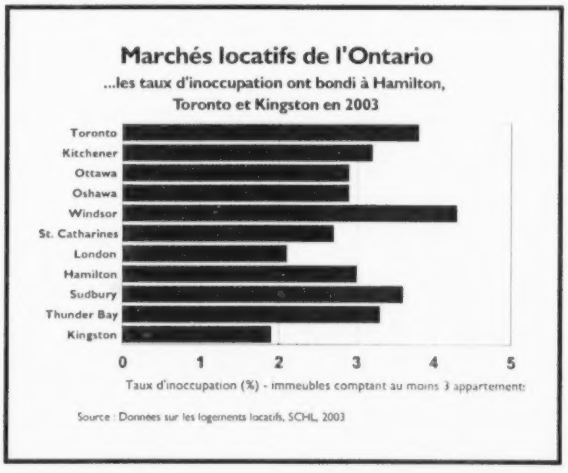
Au Canada, dans plusieurs grands centres urbains, les taux d'inoccupation se sont accrus dans toutes les fourchettes de loyers. Néanmoins, pour ce qui est des logements les plus abordables, l'offre demeure insuffisante. Il est donc nécessaire d'accroître l'offre de logements abordables, surtout compte tenu du fait qu'une grande proportion de ménages à faible revenu doivent consacrer plus de 30 % de leur revenu au logement.

En Ontario, les taux d'inoccupation se sont accrus dans neuf des onze régions métropolitaines. Ils ont augmenté d'au moins un point de pourcentage à Hamilton, Toronto, Kingston et Ottawa.

Par ailleurs, l'enquête annuelle de la SCHL révèle que le loyer moyen des appartements de deux chambres s'est alourdi dans toutes les régions métropolitaines, sauf à Toronto et à Calgary, où il a légèrement régressé. Gatineau a subi la hausse la plus marquée, soit 6,7 %. Kingston venait au second rang, avec une augmentation de 5,6 %.

Taux d'inoccupation (%) des appartements : grands centres urbains (tous log. confondus)	2002	2003
Région de l'Atlantique		
St. John's	2,7	2,0
Halifax	2,7	2,3
Saint John	6,3	5,2
Région de Québec		
Gatineau	0,5	1,2
Montréal	0,7	1,0
Quebec	0,3	0,5
Sherbrooke	1,8	5,2
Saguenay	4,9	0,7
Trois-Rivières	3,0	1,5
Région de l'Ontario		
Hamilton	1,6	3,0
Kingston	0,9	1,9
Kitchener	2,3	3,2
London	2,0	2,1
Oshawa	2,3	2,9
Ottawa	1,9	2,9
St. Catharines-Niagara	2,4	2,7
Grand Sudbury	5,1	3,6
Thunder Bay	4,7	3,3
Toronto	2,5	3,8
Windsor	3,9	4,3
Région des Prairies		
Calgary	2,9	4,4
Edmonton	1,7	3,4
Regina	1,9	2,1
Saskatoon	3,7	4,5
Winnipeg	1,2	1,3
Région de la Colombie-Britannique		
Abbotsford	2,0	2,5
Vancouver	1,4	2,0
Victoria	1,5	1,1
Total	**1,7**	**2,2**

Les loyers mensuels moyens les plus élevés dans la catégorie des appartements de deux chambres ont été observés à Toronto (1 040 $), Vancouver (985 $) et Ottawa (932 $). Les loyers les plus bas ont été relevés à Trois-Rivières (436 $) et Saguenay (457 $).



SOMMAIRE - ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS DE 2003

RMR de Toronto

Taux d'inoccupation	2002	2003
Studios	2,8 %	4,2 %
Une chambre	2,7 %	3,9 %
Deux chambres	2,4 %	3,7 %
Trois chambres et plus	2,3 %	3,6 %
Tous log. confondus	2,5 %	3,8 %

Loyers moyens	2002	2003
Studios	729 $	731 $
Une chambre	891 $	884 $
Deux chambres	1 047 $	1 040 $
Trois chambres et plus	1 253 $	1 211 $
Tous log. confondus	975 $	964 $

RMR de Toronto : le taux d'inoccupation atteint un niveau record en 2003

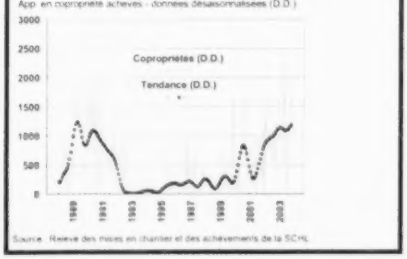
Comme il était prévu, le marché locatif de Toronto a continué à se détendre. D'après les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs menée par la SCHL en 2003, le taux d'inoccupation à Toronto est monté à 3,8 %, alors qu'il était de 2,5 % un an plus tôt. Cela signifie que sur 1 000 appartements d'initiative privée, 38 étaient inoccupés en 2003. Si l'ampleur de la hausse du taux d'inoccupation était moins importante en 2003 qu'en 2002, Toronto comptait encore parmi les quelques grands centres urbains du Canada qui ont enregistré une augmentation supérieure à un point de pourcentage. Quels sont les facteurs qui ont contribué à faire monter le taux d'inoccupation à Toronto à un niveau sans précédent?

Tout d'abord, la demande de logements locatifs dans la région de Toronto s'est encore repliée. La baisse des taux hypothécaires tout au long de 2003 a compensé dans une certaine mesure l'incidence de la hausse des prix des logements sur les charges de remboursement hypothécaire, ce qui a contribué à rétrécir l'écart entre le coût de la location et de la possession d'une habitation. Ainsi, plus de possibilités se sont ouvertes pour les accédants à la propriété, particulièrement ceux dont le loyer mensuel se situait dans les fourchettes moyennes et supérieures. En fait, les ventes S.I.A.® à Toronto sont en voie d'établir un nouveau record en 2003.

Ensuite, le nombre d'appartements en copropriété achevés, particulièrement au centre-ville, a légèrement progressé au cours de 2003. Les accédants à la propriété des années antérieures ont pris possession de leur copropriété neuve et quitté leur logement locatif. À vrai dire, les propriétaires-occupants ont eu un effet modérateur plus marqué sur le marché locatif que les investisseurs qui achètent des copropriétés en vue de les louer. L'Enquête sur les copropriétés réalisée en 2003 dans l'agglomération urbaine de Toronto révèle un nombre net de ventes parmi les investisseurs. La combinaison de la hausse des taux d'inoccupation dans le parc existant, du repli des loyers et de l'alourdissement du prix des copropriétés a incité un nombre accru d'investisseurs à délaisser le marché, si bien que ce groupe a eu des incidences limitées sur le taux d'inoccupation des appartements de type traditionnel.

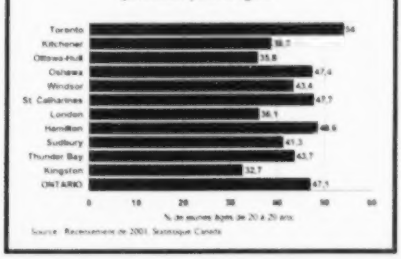
L'arrivée de nouveaux ménages locataires n'a pas suffi à compenser cet exode, en raison de la faiblesse persistante de l'immigration et de la création d'emplois pour les jeunes en 2003. Aussi, l'épidémie du Syndrome respiratoire aigu sévère (SRAS) et d'autres préoccupations sur le plan géopolitique ont entraîné, selon les dernières données, une diminution de 20 % de l'immigration vers Toronto pour la période de janvier à septembre 2003 par rapport à un an plus tôt. Par le passé, l'immigration a été un élément clé de la demande de logements locatifs, mais cette année, ce facteur n'a apporté que très peu de soutien. De plus, la création d'emplois pour les jeunes est demeurée faible, incitant un nombre accru de jeunes adultes à rester au foyer familial. Les bas taux d'intérêt ont par ailleurs fait croître les possibilités d'achat, si bien que certains jeunes ont entièrement contourné le marché locatif et accédé directement à la propriété.

Le volume d'appartements en copropriété achevés à Toronto est en hausse



Source : Relevé des mises en chantier et des achèvements de la SCHL

Toronto : hausse de la proportion de jeunes qui restent au foyer familial pour une période prolongée



Source : Recensement de 2001, Statistique Canada

Par conséquent, la demande nette de logements locatifs et la création de ménages locataires ont fléchi, entraînant une montée des taux d'inoccupation en 2003.

La demande continue à fléchir pour tous les types de logements locatifs

En 2003, le taux d'inoccupation a poursuivi son ascension dans toutes les catégories de logements. Cependant, dans certaines catégories, le taux d'inoccupation a dépassé les moyennes enregistrées dans la RMR. Les exemples les plus notables à cet égard sont encore les studios et les logements de une chambre. En 2003, c'est encore du côté des studios que l'offre a été la plus forte; le taux d'inoccupation moyen de ce type d'appartement s'est fixé à 4,2 %. Dans la catégorie des logements de une chambre, le taux a atteint 3,9 %. Le profil des acheteurs d'habitations établi récemment fait la lumière sur cette situation. Pour la deuxième année de suite, l'Enquête sur les intentions d'achat ou de rénovation des consommateurs menée par la SCHL a révélé que les ménages ne comptant que quelques personnes continuent à dominer le marché de la propriété. Puisque les ménages de une et de deux personnes étaient les plus susceptibles d'avoir quitté leur logement locatif, la demande de logements locatifs de petite taille a faibli.

Hausse des taux d'inoccupation dans les immeubles anciens

Les immeubles construits avant 1960 ont enregistré des taux d'inoccupation plus élevés. La plupart de ces ensembles ont sans doute été soumis à une concurrence accrue, en conséquence de l'expansion de l'offre de logements locatifs de meilleure qualité, assortis de loyers comparables. Comme les consommateurs ont opté pour les logements de qualité, les taux d'inoccupation se sont élevés dans les anciens immeubles.

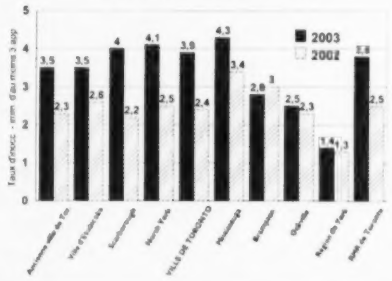
La ville de Toronto a affiché la plus forte hausse des taux d'inoccupation

Un examen des sous-marchés révèle que la plus forte augmentation du taux d'inoccupation a eu lieu dans les secteurs de la zone 416 de la ville de Toronto. Arrivent en tête Scarborough, la ville de North York et l'ancienne ville de Toronto, où les taux d'inoccupation ont été supérieurs aux moyennes relevées dans la RMR. Fait peu étonnant, ces mêmes secteurs ont aussi affiché la plus forte hausse du nombre total d'appartements et de copropriétés. Comme une plus forte proportion du parc locatif se trouve dans la ville, le mouvement des locataires vers les marchés de logements existants pour propriétaires-occupants et des copropriétés neuves a contribué à l'escalade des taux d'inoccupation dans ces quartiers. Par ailleurs, le nombre total de copropriétés louées a régressé dans la région de Toronto, mais il est resté plutôt stable dans l'ancienne ville de Toronto, ce qui accru les pressions concurrentielles s'exerçant sur le marché des logements locatifs traditionnels.

La zone du code 905 a affiché une hausse plus modeste en 2003, après avoir enregistré la plus forte progression du taux d'inoccupation en 2002. Dans les régions de Mississauga et d'Oakville, les marchés locatifs se sont détendus davantage. Par contre, dans la région de York et à Brampton, les taux d'inoccupation étaient égaux ou légèrement inférieurs à ceux de 2002 et ce, même si un nombre accru d'acheteurs ont opté pour une propriété située en banlieue plutôt qu'au centre-ville dans la région du Grand Toronto (RGT). Ces faits donnent à penser que le nombre accru d'acheteurs de logements d'un cran supérieur dans le 905, conjugué à l'expansion de la demande de logements provenant des ménages locataires de la ville de Toronto, a été le moteur des ventes d'habitations dans les secteurs du code 905 ayant fait l'objet de l'enquête en 2003.

Taux d'inoccupation par région

Les secteurs du code 416 enregistrent la plus forte hausse en 2003



ACTUALITÉS HABITATION

Votre lien avec le marché de l'habitation

Des données locales, une référence nationale

•Ayez un aperçu de votre marché en prenant connaissance des observations d'experts présentées par les analystes des marchés locaux.

•Évaluez et déterminez les risques pour votre entreprise et cernez les possibilités qui s'offrent à vous.

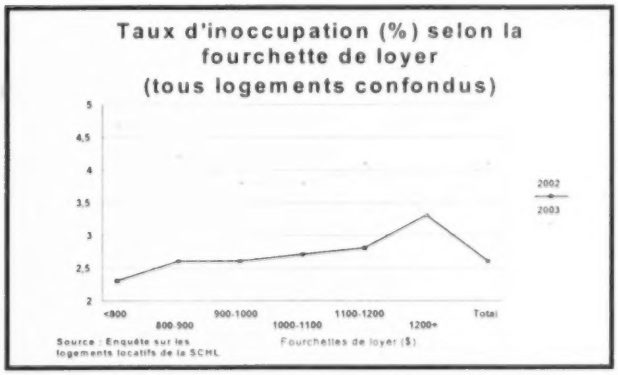
•Conservez une longueur d'avance sur vos concurrents. Prenez des décisions stratégiques éclairées en vous appuyant sur des données récentes.

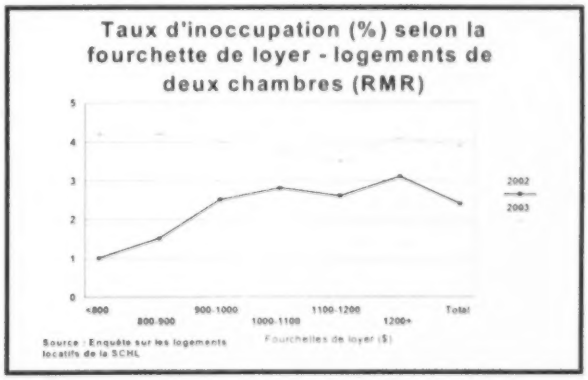
Pour commander ou obtenir de plus amples renseignements, veuillez composer le 1 800 493-0059

Taux d'inoccupation selon la fourchette de loyer et le nombre de chambres - imm. d'au moins 3 app. d'initiative privée
RMR de Toronto, 2002-2003

FOURCHETTE DE LOYERS	Studios		FOURCHETTE DE LOYERS	Une chambre		Deux chambres	
	2002	2003		2002	2003	2002	2003
< 600 $	5,1	4,4	< 800 $	1,8	4,8	1,0	4,2
De 600 à 699 $	2,8	5,9	De 800 à 899 $	3,3	4,6	1,5	4,2
De 700 à 799 $	2,8	3,6	De 900 à 999 $	3,0	3,5	2,5	4,0
De 800 à 899 $	1,9	3,8	De 1 000 à 1 099	2,3	4,0	2,8	3,7
De 900 à 999 $	2,8	6,1	De 1 100 à 1 199 $	2,3	3,2	2,6	3,5
1000 $ et plus	5,8	**	1 200 $ et plus	4,4	2,2	3,1	4,1
Tous les logements	3,1	4,4	Tous les logements	2,8	4,2	2,4	3,9

FOURCHETTE DE LOYERS	Trois chambres		FOURCHETTE DE LOYERS	Tous log. confondus	
	2002	2003		2002	2003
< 900 $	2,6	0,6	< 800 $	2,1	4,6
De 900 à 999 $	0,4	3,8	De 800 à 899 $	2,7	4,4
De 1 000 à 1 099	2,2	4,1	De 900 à 999 $	2,7	3,8
De 1 100 à 1 199	2,3	4,1	De 1 000 à 1 099	2,6	3,8
De1 200 à 1 299 $	2,4	4,0	De 1 100 à 1 199 $	2,6	3,6
1 300 $ et plus	3,6	3,6	1 200 $ et plus	3,3	3,7
Tous les logements	2,5	3,8	Tous les logements	2,6	4,1

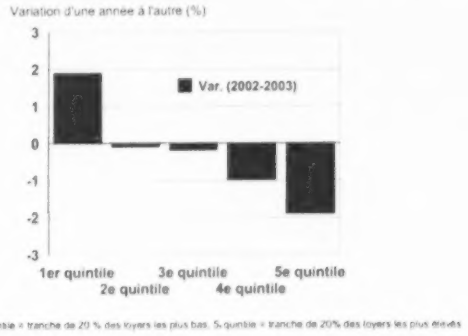




Les hausses les plus fortes du taux d'inoccupation en 2003 ont été relevées dans les fourchettes de loyers inférieures

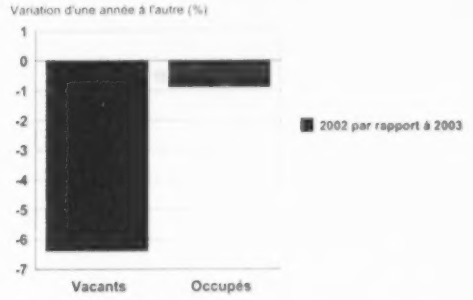
Au cours des dernières années, le marché locatif de Toronto s'est détendu dans les fourchettes de loyer supérieures. Dans ce segment, les bas taux d'intérêt ont rendu l'accession à la propriété réalisable, voire préférable, pour beaucoup de ménages locataires, particulièrement ceux qui versent des loyers élevés. D'après les résultats de l'Enquête de 2003, les taux d'inoccupation ont augmenté dans toutes les fourchettes de loyers, mais les plus fortes hausses ont été relevées dans le segment bas de gamme. En fait, les taux d'inoccupation ont doublé dans le quintile le moins élevé; dans les quintiles supérieurs, ils ont progressé à un rythme inférieur de moitié à celui observé dans les quintiles les plus bas. Des résultats comparables ont été enregistrés dans les grandes catégories de loyers à Toronto. Tous les ménages locataires n'étaient cependant pas en mesure d'accéder à la propriété, surtout ceux dans le segment bas de gamme. En effet, d'après les résultats du dernier recensement, 36,9 % des ménages locataires consacraient plus de 30 % de leur revenu au loyer, signe qu'il existe un problème lié à l'abordabilité. En fait, il est probable que ces ménages ont emménagé dans des logements locatifs de meilleure qualité, assortis d'un loyer légèrement supérieur à celui qu'ils versaient auparavant. Cela a contribué à libérer des logements bas de gamme. Toutefois, les niveaux d'immigration n'ont pas été suffisants pour favoriser l'écoulement des habitations vacantes dans ce segment.

Variation en % du loyer moyen par quintile* - RMR de Toronto (2003)



* 1e quintile = tranche de 20 % des loyers les plus bas, 5e quintile = tranche de 20% des loyers les plus élevés

Variation du loyer moyen dans la RMR de Toronto (tous log. confondus) log. occupés par rapport aux log. vacants



Pour la toute première fois, le loyer moyen se stabilise à Toronto

La tendance haussière des taux d'inoccupation ces dernières années a contribué à contenir les augmentations de loyer à Toronto. L'amélioration des coûts de possession d'une habitation a accentué les pressions concurrentielles et donc limité les possibilités pour les propriétaires-bailleurs de majorer les loyers. En octobre 2003, les loyers globaux ont régressé pour la première fois depuis que l'Enquête sur les logements locatifs est réalisée, affichant une baisse de 1,1 %. En octobre 2002, ils avaient augmenté de 2,7 %. Ce léger glissement des loyers a touché uniformément les logements de une et de deux chambres. C'est toutefois dans le segment des appartements de trois chambres que la plus forte baisse des loyers a été relevée; les loyers des studios ont mieux résisté à cette tendance. Pour la deuxième année d'affilée, le marché est devenu plus favorable pour les locataires, ce qui explique la croissance négative des loyers réels des logements de deux chambres. Quels facteurs ont contribué à la baisse des loyers au cours de 2003?

Tout d'abord, bien que certains propriétaires-bailleurs aient maintenu leurs loyers au même niveau et offert des incitatifs non liés au prix, d'autres ont été contraints de réduire le loyer des logements libérés. En fait, selon les résultats de l'Enquête, les loyers demandés dans la RMR de Toronto pour les logements libérés ont diminué de 5 à 10 % en 2003.

Ce repli tient surtout à la durée prolongée d'inoccupation des logements libérés. Le roulement accru des locataires depuis 2001, attribuable au nombre élevé d'accédants ayant acheté une habitation, et le repli de la demande ont entraîné un ajustement à la baisse des loyers du marché, et donc des loyers demandés.

Ensuite, la progression des loyers exigés des locataires en place a aussi légèrement ralenti. Pendant la majeure partie de 2003, les propriétaires-bailleurs ont tenté de conserver leurs locataires, notamment en maintenant au même niveau les loyers exigés. Aucun propriétaire, ou presque, n'a tenté d'imposer même le taux légal minimum de majoration des loyers de 2,9 % aux locataires en place.

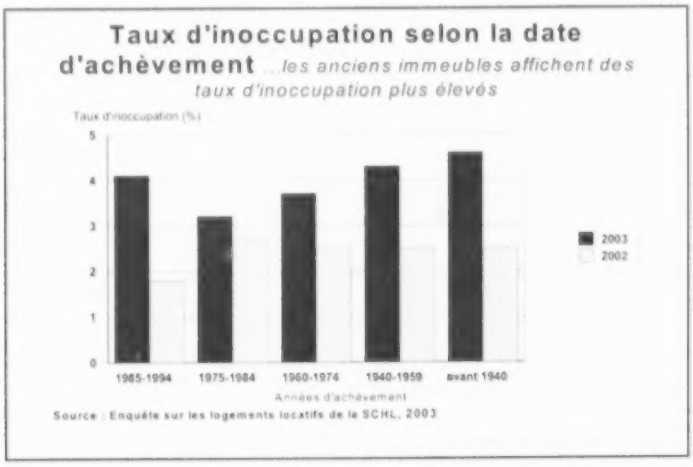
Les loyers dans les segments bas de gamme se maintiennent

Les loyers moyens dans les quatrième et cinquième quintiles (c'est-à-dire dans le haut de gamme) ont affiché des baisses respectives de 1 et de 2 %. À l'inverse, les loyers dans les segments bas de gamme ont augmenté de 2 % en 2003 par rapport à 2002, un taux de croissance qui est toutefois inférieur de presque cinq points de pourcentage à celui qui a été enregistré en 2002 (6,9 %). La hausse des taux d'inoccupation dans les segments bas de gamme n'est pas étrangère au ralentissement de la progression des loyers. En fait, la monté des taux d'inoccupation dans toutes les fourchettes de prix a modéré la croissance des loyers en 2003 par rapport à 2002.

La zone du code 416 affiche la plus forte diminution des loyers

Les secteurs où le taux d'inoccupation est supérieur à la moyenne relevée dans la RMR et où le nombre de copropriétés achevées a augmenté ont, en règle générale, enregistré les plus fortes baisses des loyers. Sont inclus dans cette catégorie, le corridor du centre-ville de la rue Yonge (North York), certains secteurs de Scarborough et l'ancienne ville. Dans les secteurs du code 905, à l'inverse, les loyers sont demeurés relativement stables d'après les résultats de l'Enquête de 2003.

Taux d'inoccupation (%) et loyer moyen ($) selon l'année d'achèvement et le nombre de chambres - immeubles d'initiative privée d'au moins trois appartements - RMR de Toronto, 2002-2003										
Taux d'inoccupatio	Tous les logements		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et +	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Année non fournie	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Avant 1940	2,5	4,6	3,7	7,4	2,1	3,6	2,3	4,4	1,7	1,4
De 1940 à 1959	2,5	4,3	3,4	3,7	2,6	4,9	2,2	3,8	1,7	4,3
De 1960 à 1974	2,5	3,7	2,6	3,5	2,8	3,8	2,3	3,6	2,5	3,8
De 1975 à 1984	2,7	3,2	1,3	4,0	2,4	2,9	3,2	3,3	2,4	2,9
De 1985 à 1994	1,8	4,1	**	**	4,2	5,4	0,8	4,3	0,5	0,7
1995 et après	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Tous les logements	2,5	3,8	2,8	4,2	2,7	3,9	2,4	3,7	2,3	3,6
Loyer moyen										
Année non fournie	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Avant 1940	945	916	663	650	845	868	1 145	1 102	1 772	1 507
De 1940 à 1959	872	870	690	690	828	820	950	953	1 232	1 128
De 1960 à 1974	979	970	753	748	897	890	1 036	1 029	1 234	1 210
De 1975 à 1984	1 092	1 050	802	785	997	964	1 148	1 126	1 262	1 220
De 1985 à 1994	1 076	1 038	**	**	982	958	1 153	1 094	1 185	1 109
1995 et après	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Tous les logements	975	964	729	731	891	884	1 047	1 040	1 253	1 211



Pour réussir sur le marché aujourd'hui, vous avez besoin des

MEILLEURS RENSEIGNEMENTS POSSIBLES.

La SCHL est une source d'analyses approfondies sur le marché de l'habitation
Rapports sur les logements locatifs/Actualités habitation/Perspectives du marché du logement
Conférences annuelles sur les perspectives du marché de l'habitation
Séries de données personnalisées et tableaux spéciaux

Pour en savoir plus, composez immédiatement le 1-800-493-0059

Taux d'inoccupation (%) et loyer moyen ($) selon le nombre de logements et le nombre de chambres - imm. d'au moins 3 app. d'initiative privée RMR de Toronto, 2002-2003										
Taux d'inocc.	Tous log. confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et +	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
De 3 à 5 logements	2,0	3,5	1,9	5,2	1,4	2,6	2,3	3,9	2,2	2,4
De 6 à 19 logements	2,2	4,8	6,3	5,3	1,9	5,2	1,7	4,3	0,9	5,1
De 20 à 49 logements	2,4	4,3	3,4	7,1	2,4	4,1	1,9	3,7	0,7	2,1
De 50 à 99 logements	2,4	3,7	2,4	3,6	2,8	4,1	2,1	3,5	1,6	2,7
100 logements et plus	2,7	3,6	2,1	3,2	2,8	3,7	2,6	3,6	2,6	3,8
Tous les logements	2,5	3,8	2,8	4,2	2,7	3,9	2,4	3,7	2,3	3,6
Loyer moyen										
De 3 à 5 logements	1 019	948	626	588	816	856	1 090	997	1 428	1 164
De 6 à 19 logements	861	853	645	584	784	767	936	943	1 206	1 215
De 20 à 49 logements	848	875	655	668	817	834	947	983	1 182	1 276
De 50 à 99 logements	917	917	720	720	851	859	982	981	1 176	1 106
100 logements et plus	1 027	1 008	785	778	936	919	1 092	1 081	1 264	1 234
Tous les logements	975	964	729	731	891	884	1 047	1 040	1 253	1 211

Enquête sur les intentions d'achat ou de rénovation des consommateurs

Quelles sont les intentions de vos clients?

Vous n'avez plus besoin d'essayer de deviner à quoi songent les consommateurs d'aujourd'hui. Consultez les tableaux du rapport sur les *Intentions d'achat ou de rénovation des consommateurs* de la SCHL pour sonder les intentions de vos clients. Chaque tableau présente une quantité impressionnante de renseignements précieux et vous donne la possibilité de réaliser des analyses avec une grande précision.

Découvrez les points chauds actuels et futurs des secteurs de la vente d'habitations et de la rénovation résidentielle! Visitez notre site Web à l'adresse suivante :

www.cmhc-schl.gc.ca

Perspectives du marché locatif en 2004

Les pressions haussières exercées sur les taux d'inoccupation à Toronto continueront à freiner la progression des loyers en 2004. Puisqu'on ne prévoit qu'une légère hausse des charges de remboursement hypothécaire au cours des 12 prochains mois, les propriétaires disposeront de très peu de latitude pour majorer les loyers. En fait, pour la deuxième année d'affilée, la croissance des loyers, après inflation, sera négative. Cette situation contraste vivement avec les hausses du loyer réel observées immédiatement après l'adoption de la *Loi sur la protection des locataires* (LPL). Les modifications législatives avaient alors permis aux propriétaires-bailleurs d'ajuster les loyers à un niveau correspondant aux conditions liées à l'offre et la demande, surtout dans les secteurs centraux. Avec l'essoufflement du marché, les loyers du marché et les loyers demandés ont fléchi. Quels facteurs continueront à influer sur l'évolution des loyers à Toronto en 2004?

Tout d'abord, les logements libérés restent inoccupés plus longtemps que par le passé. Afin d'attirer des locataires, les propriétaires-bailleurs continueront d'offrir des incitatifs non monétaires et des incitatifs liés au loyer au cours des douze prochains mois. Selon des données empiriques recueillies au dernier trimestre de 2003, les loyers demandés ont continué à fléchir. Bien que moins marquée que par le passé, cette tendance devrait se maintenir, particulièrement devant la concurrence persistante pour attirer les locataires.

Ensuite, comme on l'a constaté en 2003, les propriétaires limiteront les majorations de loyers pour les locataires actuels jusqu'à la fin de 2004. Les locataires compareront de plus en plus les prix l'an prochain, surtout lorsque les logements rénovés au cours de la dernière année deviendront disponibles. Devant ce fait, les propriétaires tenteront de conserver leurs locataires actuels en faisant totalement abstraction du taux légal d'augmentation.

Aussi, les loyers inférieurs pratiqués avant la LPL ont pu être portés au niveau du marché après l'adoption de la loi. En 2004, les taux d'inoccupation resteront élevés, ce qui continuera de modérer la progression des loyers dans toutes les fourchettes. Ainsi, selon la SCHL, le loyer moyen d'un appartement de deux chambres se repliera de 0,5 %, pour s'établir à 1 035 $, en 2004.

Par ailleurs, les taux d'inoccupation sur le marché locatif poursuivront leur ascension en 2004, quoiqu'à un rythme ralenti. Le plus grand défi pour le marché des logements locatifs sera le nombre d'habitations achevées, particulièrement dans le secteur des copropriétés. On estime qu'au cours de chacune des prochaines années, entre 12 000 et 14 000 appartements en copropriété arriveront sur le marché.

Le nombre de copropriétés revendues par les investisseurs récemment signifie sans doute que les propriétaires-occupants pèseront le plus sur le marché des logements locatifs conventionnels. Les résultats d'enquêtes récentes donnent à penser que jusqu'à 70 % des copropriétés achevées étaient destinées à des particuliers, dont 60 % avaient accédé à la propriété les années antérieures. Selon ces chiffres, environ 5 500 accédants prendront possession de leur habitation au cours de l'année à venir, et délaisseront ainsi leur logement locatif actuel.

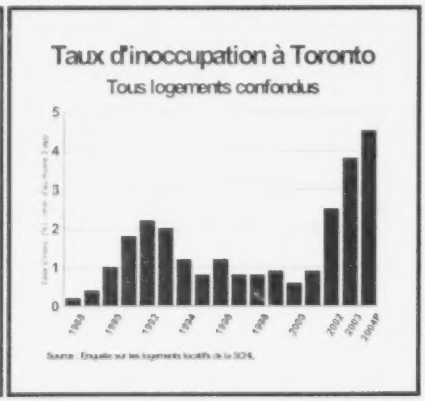
Même si les accédants à la propriété seront moins actifs, le marché des logements pour propriétaires-occupants demeurera animé en 2004. Le mouvement des locataires vers le marché de la propriété ralentira, mais il fera monter le nombre de logements vacants.

En revanche, d'autres facteurs devraient avoir des retombées positives sur le marché locatif de Toronto. Ceux-ci contribueront à atténuer l'ampleur de la hausse du taux d'inoccupation et de la baisse des loyers. Tout d'abord, l'immigration vers Toronto a rebondi au quatrième trimestre de 2003, en conséquence sans doute de l'assouplissement du système de cotation pour les nouveaux immigrants. Cette situation devrait donner un élan à la demande de logements locatifs.

Ensuite, la solide reprise de la création d'emplois pour les jeunes attendue tout au long de 2004 sera aussi de bon augure pour la demande locative.

Enfin, même s'ils ne consentiront sans doute aucune réduction importante de loyer, les propriétaires tenteront encore de conserver leurs locataires actuels. Cette tendance devrait aussi contribuer à freiner l'exode des locataires.

Ensemble, ces facteurs devraient ralentir la progression des taux d'inoccupation et le repli des loyers en 2004. La SCHL prévoit que le taux d'inoccupation s'élèvera à 4,5 % en 2004.



MÉTHODE D'ENQUÊTE

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'Enquête sur les logements locatifs chaque année en octobre pour déterminer le nombre de logements inoccupés et les loyers pratiqués dans les immeubles locatifs. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains ayant une population de 10 000 habitants et plus. Seuls les immeubles qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Alors que la présente publication porte principalement sur les immeubles d'initiative privée de trois appartements ou plus, l'Enquête de la SCHL englobe également les maisons en rangée et les logements locatifs et coopératifs d'initiative publique.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines d'octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture à ce moment-là.

Définitions

Logement inoccupé :
Un logement est considéré inoccupé si, au moment de l'enquête, personne n'y habite et qu'il peut être loué immédiatement.

Loyer :
Les données sur le loyer indiquent le montant réel que les locataires payent pour leur logement. Les commodités et services, comme le chauffage, l'éclairage, le stationnement, l'eau chaude et les installations de buanderie, peuvent être inclus ou non dans le loyer mensuel. Les chiffres sur le loyer moyen indiqués dans la publication représentent la moyenne pour différents logements dans la zone de marché, dont certains peuvent inclure une partie ou la totalité des services offerts.

Immeuble d'appartements locatifs :
Tout immeuble comprenant au moins trois logements offerts en location qui n'ont pas d'entrée privée.

Limites des zones de la RMR de Toronto

Zone	Emplacement	Nord	Est	Sud	Ouest	Secteur de recensement
1	Toronto (centre)	Ch. de fer C.P.	Limite de la ville-riv. Don	Lac Ontario	Rue Bathurst (côté est)	2, 11-17, 30-39, 59-68, 86-92
2	Toronto (est)	Limite de la ville	Limite de la ville	Lac Ontario	Rivière Don	1, 18-19, 69-85
3	Toronto (nord)	Limite de la ville	Limite de la ville	Ch. de fer C.P.	Limite de la ville	117-142
					(rue Bathurst côté est)	
4	Toronto (ouest)	Limite de la ville	Rte Bathurst (côté ouest)	Lac Ontario	Limite de la ville	3-10, 40-58, 93-116
5	Etobicoke (sud)	Rue Bloor West	Rivière Humber	Lac Ontario	Etobicoke Creek	200-220
6	Etobicoke (centre)	Autoroute 401	Rivière Humber	Rue Bloor West	Etobicoke Creek	221-243
7	Etobicoke (nord)	Av. Steeles	Rivière Humber	Autoroute 401	Etobicoke Creek	244-250
8	Ville de York					150-176
9	East York (bourg)					180-196
10	Scarborough (centre)	Autoroute 401	Rte Brimley et	Lac Ontario	Limite de la ville	334-353, 369-373
			rte McCowan			
11	Scarborough (nord)	Av. Steeles	Limite de la ville	Autoroute 401 et	Limite de la ville	374-378
				prom. Twyn River		
12	Scarborough (est)	Autoroute 401 et	Limite de la ville	Lac Ontario	Rte Brimley et	330-333, 354-368, 802
		prom. Twyn River			rte McCowan	
13	North York (sud-est)	Autoroute 401	Limite de la ville	Limite de la ville	Rue Yonge	260-274
14	North York (nord-est)	Av. Steeles	Limite de la ville	Autoroute 401	Rue Yonge	300-307, 321-324
15	North York (sud-ouest)	Autoroute 401	Rue Yonge et limite ville	Limite de la ville	Limite de la ville	275-287
16	North York (centre-nord)	Av. Steeles	Rue Yonge	Autoroute 401	Rue Dufferin et	288, 297-299, 308-310, 317-320
					rte Sunnyview	
17	North York (nord-ouest)	Av. Steeles	Rue Dufferin &	Autoroute 401	Rivière Humber	289-296, 311-316
			rte Sunnyview			
18	Mississauga (sud)	Rue Dundas	Etobicoke Creek	Lac Ontario	Limite de la ville	500-515, 540
19	Mississauga (nord-ouest)	Autoroute 401	Rivière Credit	Rue Dundas	Limite de la ville	516, 550
20	Mississauga (nord-est)	Av. Steeles	Limite de la ville	Rue Dundas	Rivière Credit	517-532
21	Brampton (ouest)	Side Road no 10	Rte Heart Lake	Av. Steeles	Second Line	570-576
22	Brampton (est)	Autoroute 7	Rte Torbram	Av. Steeles	Rte Heart Lake	560-564, 576.03
23	Ville d'Oakville					600-615
24	Caledon					585-587
25	Richmond Hill					420-424
	Vaughan					410-413
	King					460-461

Limites des zones de la RMR de Toronto (suite)

Zone	Emplacement	Nord	Est	Sud	Ouest	Secteur de recensement
26	Aurora					440-442
	Newmarket					450-452
	Whitchurch-Stouffville					430-431
	East Gwillimbury					455-456
	Canton de Georgina					470-475
	Île Georgina					476
27	Ville de Markham					400-403
28	Pickering*					800-801, 803-804, 807, 805*, 806*, 820*
	Ajax*					810-812, 805*, 806*, 820*
	Uxbridge					830-832
29	Milton					620-626
	Halton Hills					630-639
30	Orangeville					590-592
31	Bradford-West Gwillimbury					480-482
	New Tecumseth					484-483

Taux d'inocc. et loyer moyen des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres

Octobre 2003 - RMR de Toronto

Zone et secteur		Tous log. confondus		Deux chambres		Trois chambres. et plus	
		Loyer moyen ($)	Taux d'inocc. (%)	Loyer moyen ($)	Taux d'inocc. (%)	Loyer moyen ($)	Taux d'inocc. (%)
1-4	Ville de Toronto	**	**	**	**	**	**
6	Etobicoke (centre)	1 255	2,3	1 119	3,2	1 329	1,8
7	Etobicoke (nord)	1 082	6,9	947	4,6	1 160	8,2
5-7	Ville d'Etobicoke	1 154	4,9	1 018	3,9	1 232	5,5
8	Ville de York	**	**	**	**	**	5,6 **
9	East York (bourg)	1 206	3,1	**	**	1 275	1,4
11	Scarborough (nord)	1 248	2,1	**	**	1 271	1,7
10-12	Ville de Scarborough	**	**	**	**	**	**
14	North York (nord-est)	**	**	1 048	2,8	**	**
17	North York (nord-ouest)	1135	4,5	958	7,0	1 150	4,3
13-17	Ville de North York	1 289	4,7	1134	3,3	1 316	5,0
1-17	Toronto métropolitain	1 250	5,1	1070	3,8	1 301	5,5
18	Mississauga (sud)	**	**	**	**	**	**
20	Mississauga (nord-est)	1 236	2,8	**	**	1 300	2,9
18-20	Ville de Mississauga	1 246	3,0	**	**	1 308	3,1
21-22	Ville de Brampton	**	**	**	**	**	**
23	Ville d'Oakville	1 179	2,5	**	**	1 232	2,2
26	Aurora, Newm., Whit-St.	**	**	833	0,0	**	**
25-27	Région de York	**	**	833	0,0	1 045	3,4
28	Pickering, Ajax, Uxbridge	939	1,9	A.L.U.	A.L.U.	939	1,9
18-31	Reste de la RMR de Toronto	1 186	3,0	1 016	3,5	1 230	3,0
1-31	RMR de Toronto	1 226	4,3	4,4	3,7	1 273	4,5

Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres Octobre 2003 - RMR de Toronto											
Zone et secteur		Tous log. confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +	
		2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
1	Toronto (centre)	2,1	3,3	1,7	3,8	2,1	3,0	2,2	3,6	4,2	**
2	Toronto (est)	1,8	3,7	3,3	4,1	1,4	4,2	1,7	2,6	**	**
3	Toronto (nord)	2,6	3,6	2,6	4,3	2,5	3,1	3,0	4,0	1,1	4,8
4	Toronto (ouest)	2,2	3,7	3,9	4,8	2,0	3,9	1,3	2,7	1,4	0,0
1-4	**Toronto (anc. ville)**	**2,3**	**3,5**	**2,6**	**4,3**	**2,2**	**3,3**	**2,2**	**3,5**	**2,1**	**2,7**
5	Etobicoke (sud)	2,7	3,4	3,1	2,6	2,6	4,1	2,5	3,1	**	0,6
6	Etobicoke (centre)	2,8	3,6	0,6	1,2	2,8	4,5	2,9	3,1	2,4	4,0
7	Etobicoke (nord)	1,8	3,2	**	0,0	1,7	3,7	1,9	3,5	1,6	1,9
5-7	**Etobicoke**	**2,6**	**3,5**	**2,8**	**2,2**	**2,6**	**4,2**	**2,6**	**3,2**	**2,3**	**3,1**
8	**York**	**2,2**	**3,6**	**3,1**	**3,1**	**2,6**	**4,5**	**1,7**	**2,9**	**0,7**	**
9	**East York**	**3,4**	**5,3**	**3,8**	**8,2**	**3,9**	**5,9**	**2,4**	**4,6**	**4,1**	**2,6**
10	Scarborough (centre)	2,0	3,8	6,4	4,6	2,5	4,7	1,4	3,0	1,3	3,2
11	Scarborough (nord)	1,8	4,7	1,2	**	1,8	3,8	1,9	5,4	1,7	4,5
12	Scarborough (est)	2,8	3,9	0,7	5,9	2,7	3,2	3,1	4,2	1,7	4,1
10-12	**Scarborough**	**2,2**	**4,0**	**4,3**	**4,3**	**2,4**	**4,2**	**2,2**	**4,0**	**1,5**	**3,9**
13	North York (sud-est)	3,7	6,1	3,3	3,4	4,5	5,3	3,3	6,2	3,1	7,8
14	North York (nord-est)	2,0	2,4	**	**	1,8	1,9	1,9	1,8	2,8	4,9
15	North York (sud-ouest)	1,6	3,7	4,8	3,0	2,3	3,9	1,0	3,5	0,6	4,3
16	North York (centre nord)	1,8	2,8	2,6	3,6	1,5	3,3	1,7	2,5	2,4	2,2
17	North York (nord-ouest)	2,7	4,3	1,2	4,2	3,4	4,9	2,2	4,2	2,9	2,7
13-17	**North York**	**2,5**	**4,1**	**2,3**	**3,8**	**2,9**	**4,1**	**2,2**	**3,9**	**2,6**	**4,5**
1-17	**Toronto**	**2,4**	**3,9**	**2,8**	**4,2**	**2,6**	**4,0**	**2,2**	**3,7**	**2,3**	**3,7**
18	Mississauga (sud)	3,7	5,7	4,5	4,6	3,7	5,5	3,7	5,8	3,5	7,1
19	Mississauga (nord-ouest)	2,3	2,9	**	**	**	2,1	3,2	3,8	**	1,6
20	Mississauga (nord-est)	3,3	3,2	2,9	**	4,3	3,6	2,9	3,2	2,7	2,8
18-20	**Ville de Mississauga**	**3,4**	**4,3**	**3,5**	**3,1**	**3,7**	**4,4**	**3,3**	**4,4**	**3,0**	**4,0**
21	Brampton (ouest)	3,6	4,5	3,2	**	2,7	3,6	4,4	5,4	**	**
22	Brampton (est)	2,3	**	3,7	0,0	2,4	0,4	2,2	**	2,1	**
21-22	**Ville de Brampton**	**3,0**	**2,8**	**3,4**	**2,8**	**2,6**	**2,5**	**3,4**	**3,1**	**2,1**	**1,5**
23	**Oakville**	**2,3**	**2,5**	**3,6**	**2,3**	**2,2**	**2,8**	**2,5**	**2,5**	**0,7**	**1,7**
24	Caledon	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
25	R.Hill,Vaughan, King	1,1	0,9	**	1,4	1,4	0,6	0,8	1,0	**	**
26	Aurora,Newmk, Whit-St.	1,8	2,0	6,5	**	1,8	1,7	1,2	2,3	**	**
27	Markham	0,9	1,2	0,0	0,0	0,6	1,2	1,0	1,3	1,7	0,0
25-27	**Région de York**	**1,3**	**1,4**	**2,6**	**2,1**	**1,4**	**1,2**	**1,0**	**1,6**	**2,8**	**0,6**
28	Pickering,Ajax,Uxbridge	1,5	2,3	**	**	2,9	**	1,9	2,9	**	**
29	Milton, Halton Hills	1,5	1,4	**	2,8	1,5	2,3	1,3	1,0	**	**
30	Orangeville	1,6	2,4	**	**	2,0	2,5	0,7	2,9	**	0,0
31	Bradford,W.Gwillimbury	4,0	3,7	9,2	**	3,5	4,1	3,8	3,1	5,5	**
18-31	**Reste de la RMR**	**2,9**	**3,4**	**3,6**	**2,7**	**3,0**	**3,4**	**2,9**	**3,5**	**2,3**	**2,9**
1-31	**RMR de Toronto**	**2,5**	**3,8**	**2,8**	**4,2**	**2,7**	**3,9**	**2,4**	**3,7**	**2,3**	**3,6**

Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
Octobre 2003 - RMR de Toronto

Zone et secteur		Tous log. confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +	
		2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
1	Toronto (centre)	1 075	1 048	794	797	1 013	989	1 349	1 376	2 057	**
2	Toronto (est)	865	900	653	656	835	859	1 033	1 090	**	**
3	Toronto (nord)	1 088	1 066	799	794	993	1 004	1 317	1 279	1 847	1 773
4	Toronto (ouest)	907	854	674	656	874	836	1 074	1 016	1 480	1 399
1-4	**Toronto (anc. ville)**	**1 021**	**995**	**757**	**749**	**955**	**946**	**1 244**	**1 234**	**1 786**	**1 641**
5	Etobicoke (sud)	855	861	641	652	792	789	935	922	**	1 096
6	Etobicoke (centre)	1 055	1 053	719	872	910	896	1 074	1 070	1 294	1 288
7	Etobicoke (nord)	954	929	**	599	780	797	945	931	1 117	1 047
5-7	**Etobicoke**	**969**	**966**	**653**	**697**	**847**	**839**	**1 005**	**997**	**1 222**	**1 204**
8	**York**	**856**	**845**	**618**	**610**	**803**	**794**	**942**	**920**	**1 206**	**
9	**East York**	**948**	**920**	**683**	**655**	**875**	**836**	**1 036**	**1 032**	**1 350**	**1 266**
10	Scarborough (centre)	891	890	724	739	835	832	935	932	1 047	1 023
11	Scarborough (nord)	1 018	1 013	733	**	916	915	1 060	1 048	1 203	1 187
12	Scarborough (est)	929	900	725	713	837	812	943	912	1 068	1 039
10-12	**Scarborough**	**931**	**918**	**725**	**747**	**851**	**842**	**966**	**949**	**1 086**	**1 063**
13	North York (sud-est)	990	1 008	693	698	876	880	1 023	1 040	1 233	1 244
14	North York (nord-est)	1 155	1 045	**	**	973	906	1 177	1 074	1 384	1 232
15	North York (sud-ouest)	912	937	639	646	839	854	952	1 001	1 145	1 165
16	North York (centre nord)	1 003	1 022	637	685	878	893	1 041	1 063	1 198	1 235
17	North York (nord-ouest)	865	890	635	674	780	800	897	927	1 046	1 078
13-17	**North York**	**980**	**977**	**649**	**701**	**861**	**862**	**1 014**	**1 017**	**1 215**	**1 195**
1-17	**Toronto**	**976**	**961**	**733**	**734**	**894**	**884**	**1 055**	**1 045**	**1 279**	**1 225**
18	Mississauga (sud)	921	929	689	706	850	860	969	981	1 057	1 058
19	Mississauga (nord-ouest)	1 046	1 085	**	**	**	981	1 090	1 138	**	1 243
20	Mississauga (nord-est)	1 050	1 015	706	**	948	919	1 103	1 060	1 236	1 157
18-20	**Ville de Mississauga**	**993**	**986**	**690**	**685**	**903**	**897**	**1 045**	**1 037**	**1 153**	**1 140**
21	Brampton (ouest)	894	913	616	**	819	858	965	974	**	**
22	Brampton (est)	1 070	**	775	771	973	939	1 102	**	1 191	**
21-22	**Ville de Brampton**	**971**	**975**	**674**	**665**	**872**	**886**	**1 026**	**1 023**	**1 118**	**1 145**
23	**Oakville**	**1 001**	**1 030**	**703**	**703**	**898**	**917**	**1 047**	**1 060**	**1 251**	**1 257**
24	Caledon	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
25	R.Hill,Vaughan, King	946	890	**	710	862	835	1 008	943	**	**
26	Aurora,Newmk, Whit-St.	830	842	558	**	767	773	885	900	**	**
27	Markham	921	967	607	665	829	886	982	1 025	1 127	1 129
25-27	**Région de York**	**895**	**891**	**658**	**659**	**817**	**825**	**953**	**948**	**1 128**	**1 074**
28	Pickering,Ajax,Uxbridge	966	1 072	**	**	741	**	922	1 078	**	**
29	Milton, Halton Hills	848	898	**	558	790	780	892	962	**	**
30	Orangeville	776	793	**	**	704	717	843	863	**	968
31	Bradford,W Gwillimbury	813	816	622	**	734	754	857	853	992	**
18-31	**Reste de la RMR**	**969**	**974**	**675**	**672**	**876**	**879**	**1 019**	**1 023**	**1 139**	**1 147**
1-31	**RMR de Toronto**	**975**	**964**	**729**	**731**	**891**	**884**	**1 047**	**1 040**	**1 253**	**1 211**

Nombre d'appartements d'initiative privée vacants et nombre total (univers) selon la zone et le nombre de chambres
Octobre 2003 - RMR de Toronto

Zone et secteur		Tous log. confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +	
		Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total
1	Toronto (centre)	960	28 995	254	6 615	451	15 179	237	6 586	**	**
2	Toronto (est)	227	6 147	39	971	147	3 512	40	1 538	**	**
3	Toronto (nord)	1 075	29 630	250	5 889	423	13 806	353	8 923	49	1 012
4	Toronto (ouest)	807	21 879	268	5 540	397	10 292	142	5 283	0	763
1-4	**Toronto (anc. ville)**	**3 069**	**86 652**	**812**	**19 016**	**1418**	**42 789**	**772**	**22 331**	**67**	**2 515**
5	Etobicoke (sud)	360	10 463	18	694	186	4 498	154	4 902	2	369
6	Etobicoke (centre)	541	14 914	2	177	196	4 404	241	7 783	102	2 550
7	Etobicoke (nord)	150	4 751	0	33	33	888	99	2 848	19	982
5-7	**Etobicoke**	**1 051**	**30 127**	**20**	**903**	**414**	**9 790**	**494**	**15 534**	**123**	**3 901**
8	**York**	**582**	**16 160**	**34**	**1 089**	**342**	**7 613**	**201**	**6 866**	**	**
9	**East York**	**992**	**18 618**	**68**	**830**	**569**	**9 648**	**327**	**7 059**	**29**	**1 081**
10	Scarborough (centre)	563	14 666	18	390	307	6 465	200	6 635	38	1 177
11	Scarborough (nord)	321	6 834	**	**	90	2 366	197	3 627	33	735
12	Scarborough (est)	455	11 649	9	150	106	3 293	265	6 385	74	1 820
10-12	**Scarborough**	**1 339**	**33 149**	**28**	**645**	**503**	**12 124**	**662**	**16 647**	**145**	**3 733**
13	North York (sud-est)	1 027	16 898	9	259	293	5 537	558	8 968	166	2 134
14	North York (nord-est)	285	11 745	**	**	69	3 638	103	5 774	104	2 126
15	North York (sud-ouest)	362	9 690	8	277	162	4 106	155	4 449	37	858
16	North York (centre nord)	325	11 753	8	236	135	4 063	141	5 613	41	1 841
17	North York (nord-ouest)	708	16 575	26	624	289	5 931	337	7 996	55	2 024
13-17	**North York**	**2 708**	**66 660**	**62**	**1 603**	**948**	**23 275**	**1295**	**32 800**	**404**	**8 982**
1-17	**Toronto**	**9 741**	**251 366**	**1 023**	**24 086**	**4 195**	**105 239**	**3 751**	**101 237**	**771**	**20 804**
18	Mississauga (sud)	711	12 371	12	261	291	5 270	353	6 066	55	775
19	Mississauga (nord-ouest)	107	3 682	**	**	29	1 357	70	1 827	7	447
20	Mississauga (nord-est)	386	11 900	**	**	145	4 041	205	6 511	31	1 117
18-20	**Ville de Mississauga**	**1 204**	**27 953**	**17**	**543**	**465**	**10 668**	**628**	**14 403**	**94**	**2 339**
21	Brampton (ouest)	223	5 010	**	**	74	2 042	136	2 522	**	**
22	Brampton (est)	**	**	0	91	5	1 130	**	**	**	**
21-22	**Ville de Brampton**	**250**	**9 087**	**7**	**266**	**79**	**3 172**	**151**	**4 783**	**13**	**866**
23	**Oakville**	**109**	**4 360**	**3**	**133**	**37**	**1 314**	**62**	**2 522**	**7**	**390**
24	Caledon	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
25	R.Hill,Vaughan, King	16	1 719	1	80	5	734	9	842	**	**
26	Aurora,Newmk, Whit-St.	36	1 831	**	**	13	764	21	935	**	**
27	Markham	14	1 216	0	12	6	506	8	636	0	62
25-27	**Région de York**	**65**	**4 766**	**3**	**150**	**23**	**2 004**	**38**	**2 412**	**1**	**199**
28	Pickering,Ajax,Uxbridge	44	1 898	**	**	**	**	29	1001	**	**
29	Milton, Halton Hills	21	1 465	1	41	12	501	8	835	**	**
30	Orangeville	18	775	**	**	9	337	10	340	0	51
31	Bradford,W.Gwillimbury	27	746	**	**	12	296	11	372	**	**
18-31	**Reste de la RMR**	**1 743**	**51 106**	**33**	**1 210**	**636**	**18 520**	**941**	**26 702**	**133**	**4 675**
1-31	**RMR de Toronto**	**11 484**	**302 472**	**1 056**	**25 296**	**4 832**	**123 759**	**4 692**	**127 938**	**905**	**25 479**

Taux d'inoccupation (%) des logements aidés (maisons en rangée et app.) selon la zone et le nombre de chambres
Octobre 2003 - RMR de Toronto

Zone et secteur		Tous log. confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +	
		2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
1	Toronto (centre)	0,0	0,1	0,0	0,1	0,0	0,1	0,0	0,2	0,0	0,0
2	Toronto (est)	0,1	0,3	0,1	0,4	0,1	0,3	0,0	0,5	0,0	0,0
3	Toronto (nord)	0,0	0,2	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	1,3	0,0	7,8
4	Toronto (ouest)	0,1	0,2	0,1	0,0	0,0	0,1	0,2	0,4	0,0	0,2
1-4	**Toronto (anc. ville)**	**0,0**	**0,2**	**0,1**	**0,1**	**0,0**	**0,2**	**0,1**	**0,3**	**0,0**	**0,1**
5	Etobicoke (sud)	0,0	0,6	0,0	0,0	0,0	0,7	0,0	0,9	0,0	0,7
6	Etobicoke (centre)	0,5	0,6	0,0	0,0	0,5	0,4	0,6	1,1	0,6	0,1
7	Etobicoke (nord)	0,5	0,8	0,0	0,0	0,0	1,2	1,4	1,0	0,3	0,7
5-7	**Etobicoke**	**0,4**	**0,7**	**0,0**	**0,0**	**0,3**	**0,7**	**0,9**	**1,0**	**0,4**	**0,6**
8	**York**	**0,0**	**0,6**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,4**	**0,0**	**1,3**	**0,3**	**0,7**
9	**East York**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,1**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**
10	Scarborough (centre)	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	0,2	0,0	0,0
11	Scarborough (nord)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0
12	Scarborough (est)	0,2	0,5	0,0	0,0	0,0	0,4	0,3	0,9	0,3	0,5
10-12	**Scarborough**	**0,1**	**0,3**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,2**	**0,2**	**0,5**	**0,1**	**0,2**
13	North York (sud-est)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
14	North York (nord-est)	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,6	0,0	0,0
15	North York (sud-ouest)	0,0	0,9	0,0	2,7	0,1	0,2	0,0	0,8	0,0	1,1
16	North York (centre nord)	0,1	0,8	0,0	0,0	0,1	1,5	0,0	0,8	0,0	0,0
17	North York (nord-ouest)	1,0	1,2	0,8	1,8	0,8	1,0	1,6	1,4	0,9	0,8
13-17	**North York**	**0,3**	**0,4**	**0,3**	**0,4**	**0,2**	**0,3**	**0,5**	**0,5**	**0,5**	**0,4**
1-17	**Toronto**	**0,2**	**0,4**	**0,1**	**0,3**	**0,1**	**0,3**	**0,3**	**0,6**	**0,2**	**0,4**
18	Mississauga (sud)	0,1	1,1	*	*	0,1	1,8	0,0	0,5	0,0	0,3
19	Mississauga (nord-ouest)	0,1	1,0	*	*	0,0	1,0	0,1	1,0	0,2	1,1
20	Mississauga (nord-est)	0,2	0,7	0,0	5,3	0,1	0,7	0,3	0,4	0,1	0,8
18-20	**Ville de Mississauga**	**0,1**	**0,8**	**0,0**	**4,6**	**0,1**	**1,0**	**0,2**	**0,5**	**0,2**	**0,8**
21	Brampton (ouest)	0,2	0,8	0,0	0,0	0,1	0,1	0,0	0,2	0,6	2,3
22	Brampton (est)	0,0	1,5	A.L.U.	A.L.U.	0,0	1,7	0,0	1,9	0,0	0,7
21-22	**Ville de Brampton**	**0,2**	**1,0**	**0,0**	**0,0**	**0,1**	**0,5**	**0,0**	**0,7**	**0,4**	**1,9**
23	**Oakville**	**0,1**	**0,5**	*	*	**0,2**	**0,0**	**0,0**	**0,7**	**0,0**	**0,9**
24	Caledon	0,0	0,0	A.L.U.	A.L.U.	0,0	0,0	0,0	0,0	*	*
25	R.Hill,Vaughan, King	0,0	0,2	*	*	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	0,6
26	Aurora,Newmk, Whit-St.	0,2	0,8	*	*	0,0	0,0	0,0	0,2	0,7	3,1
27	Markham	0,1	0,3	A.L.U.	A.L.U.	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	1,1
25-27	**Région de York**	**0,1**	**0,5**	**0,0**	**0,0**	**0,1**	**0,0**	**0,0**	**0,1**	**0,3**	**1,5**
28	Pickering,Ajax,Uxbridge	0,3	0,9	A.L.U.	A.L.U.	0,3	0,6	0,8	1,0	0,0	1,1
29	Milton, Halton Hills	0,0	0,4	A.L.U.	A.L.U.	0,0	0,4	0,0	0,0	0,0	0,4
30	Orangeville	0,0	1,3	*	*	0,0	0,0	0,0	4,2	0,0	0,0
31	Bradford,W.Gwillimbury	0,5	0,9	A.L.U.	A.L.U.	0,0	0,0	0,0	3,2	*	*
18-31	**Reste de la RMR**	**0,1**	**0,7**	**0,0**	**1,5**	**0,1**	**0,5**	**0,1**	**0,6**	**0,2**	**1,1**
1-31	**RMR de Toronto**	**0,1**	**0,5**	**0,1**	**0,3**	**0,1**	**0,3**	**0,2**	**0,6**	**0,2**	**0,6**

Taux d'inoccupation (%) et loyer moyen ($) selon le nombre d'étages et le nombre de chambres - imm. d'au moins 3 app. d'initiative privée
RMR de Toronto, 2002-2003

Taux d'inoccupation	Tous log. confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et +	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Nbre d'étages non précis	1,5	4,9	**	**	3,2	**	0,8	**	**	**
De 1 à 4 étages	2,3	4,3	4,1	5,9	2,2	4,3	2,0	3,8	1,5	3,9
De 5 à 9 étages	2,1	3,9	2,0	4,7	2,6	4,1	1,8	3,5	1,7	3,8
10 étages et plus	2,7	3,6	2,2	3,0	2,9	3,7	2,7	3,6	2,7	3,4
Tous les logements	2,5	3,8	2,8	4,2	2,7	3,9	2,4	3,7	2,3	3,6

Loyer moyen	Tous log. confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et +	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Nbre d'étages non précis	818	1 009	**	**	758	**	930	**	**	**
De 1 à 4 étages	881	878	652	636	805	810	978	970	1 225	1 169
De 5 à 9 étages	916	924	717	725	852	862	977	981	1 099	1 092
10 étages et plus	1 035	1 014	790	783	943	928	1 100	1 088	1 301	1 257
Tous les logements	975	964	729	731	891	884	1 047	1 040	1 253	1 211

LE SAVIEZ-VOUS?

Saviez-vous que nous travaillons à l'échelle internationale avec Équipe Commerce Canada pour accroître les exportations du secteur de l'habitation sur des marchés étrangers clés?

Nous ouvrons la voie à l'exportation en supprimant les obstacles au commerce, en appuyant le secteur par la collecte de renseignements sur les marchés, ainsi qu'en encourageant un plus grand nombre d'entreprises à exporter.

Par l'intermédiaire de notre Centre canadien d'exportation pour l'habitation, nous offrons notre expérience et nos compétences afin d'aider d'autres pays à établir les infrastructures institutionnelles nécessaires pour répondre à leurs besoins en matière de logement.

Si vous désirez en savoir davantage sur nos produits, nos services et nos activités de recherche, composez le **1-800-668-2642** ou visitez notre site Web à l'adresse suivante : **www.cmhc-schl.gc.ca**

Prévisions concernant les taux hypothécaires en 2004

À mesure que se raffermira l'économie américaine et que les taux d'intérêt commenceront à remonter aux États-Unis en 2004 pour contenir l'inflation, les taux canadiens feront de même. Toutefois, la hausse sera progressive, jusqu'à ce que la création d'emplois aux États-Unis soit significative.

Les taux hypothécaires demeureront bas en regard des années précédentes. Au Canada, on prévoit que les taux d'intérêt à court terme resteront faibles cette année, avant de progresser de 25 à 75 points de base en 2004. De même, les taux à long terme devraient continuer de croître jusqu'à la fin de 2003, puis gagner entre 25 et 50 points de base au cours de 2004. D'après notre scénario de base, les taux affichés se rapportant aux prêts hypothécaires fermés de un an, de trois ans et de cinq ans devraient se situer respectivement dans des fourchettes allant de 4,25 à 5,25 %, de 5,25 à 6,25 % et de 6,00 à 7,00 %.

L'émergence de risques liés au contexte géopolitique, la faiblesse des investissements des entreprises et des investissements en main-d'oeuvre, ainsi qu'une appréciation soutenue du dollar canadien pourraient cependant retarder davantage la remontée des taux d'intérêt. En revanche, si la croissance économique s'accélère plus rapidement que ne l'indiquent les prévisions, les taux d'intérêt pourraient remonter plus tôt que prévu.

© 2003 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.